

12.12.91  
תכנית מוקדמת מס' 17

*[Handwritten signature]*

5000127 ✓

ת כ נ י ת ל ב נ י ה ל מ ג ו ר י מ - א ו ר י ה ו ד ה

הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת שעה) התש"ן 1990

תכנית שינוי מתאר מאא/במ/1 (148)

שינוי כתכנית מתאר מאא/100, כתכנית מתאר מקומית

מאא/133 וכתכנית מתאר מאא/134

ספטמבר 1991

תכנית לבניה למגורים - אור יהודה

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

ת כ נ י ת ש נ ו י מתאר מאא/במ/1 (148)

שנוי לתכנית מתאר מאא/100, לתכנית מתאר מקומית מאא/133  
ולתכנית מתאר מאא/134

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מאא/במ/1 (148)  
הידועה בשם "פרדס ב".

2. מקום התוכנית: מחוז תל-אביב, נפת תל-אביב - יפו, עיריית אור יהודה

גוש 6228 חלקה: 15

חלק מחלקות: 10, 13, 14, 16, 20, 21,  
24, 25, 32, 77.

גוש 6485 חלקות: 50÷53, 63, 72, 81÷91, 102÷106,  
110÷119, 121-123, 126.

חלק מחלקות: 74÷80, 92, 93÷96,  
107÷109, 124, 125.

גוש 7216 חלק מחלקה: 106

גוש 7214 חלק מחלקות: 77, 75.

גוש 7215 חלקות: 30÷32, 41, 58, 60.  
חלק מחלקות: 48, 54.

גוש 7217 חלקות: 27÷34, 40, 41, 54.  
חלק מחלקה: 40, 53.

3. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

4. היוזמים: הועדה המקומית לתכנון ובניה - אור יהודה.

5. מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - אור יהודה.

6. מתבר התוכנית: י. ברכה - אדריכלים ומתכנני ערים, ת"א.

7. שטח התכנית: כ- 595 דונם.

8. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח קרקע כמפורט בסעיף 2 דלעיל ואשר גבולותיה מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף והערוך בקנ"מ 1:1250.

9. מסמכי התכנית: התשריט, 12 דפי תקנון, 4 דפי הנספח האקוסטי ו-1 דף טופס הצהרה ואשור, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

10. מטרת התכנית: א. הפיכת שטח חקלאי של כ-595 דונם לאזור מגורים באור-יהודה ב. קביעת אזורי המגורים השונים, לצורך הקמת 1652 יח"ד. ג. תכנון והתווית רשת דרכים כמסומן בתשריט. ד. קביעת השטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. ה. קביעת שטחים למסחר. ו. קביעת תקנות והוראות בניה אקוסטית לאזורים ולשטחים הנ"ל ז. איחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

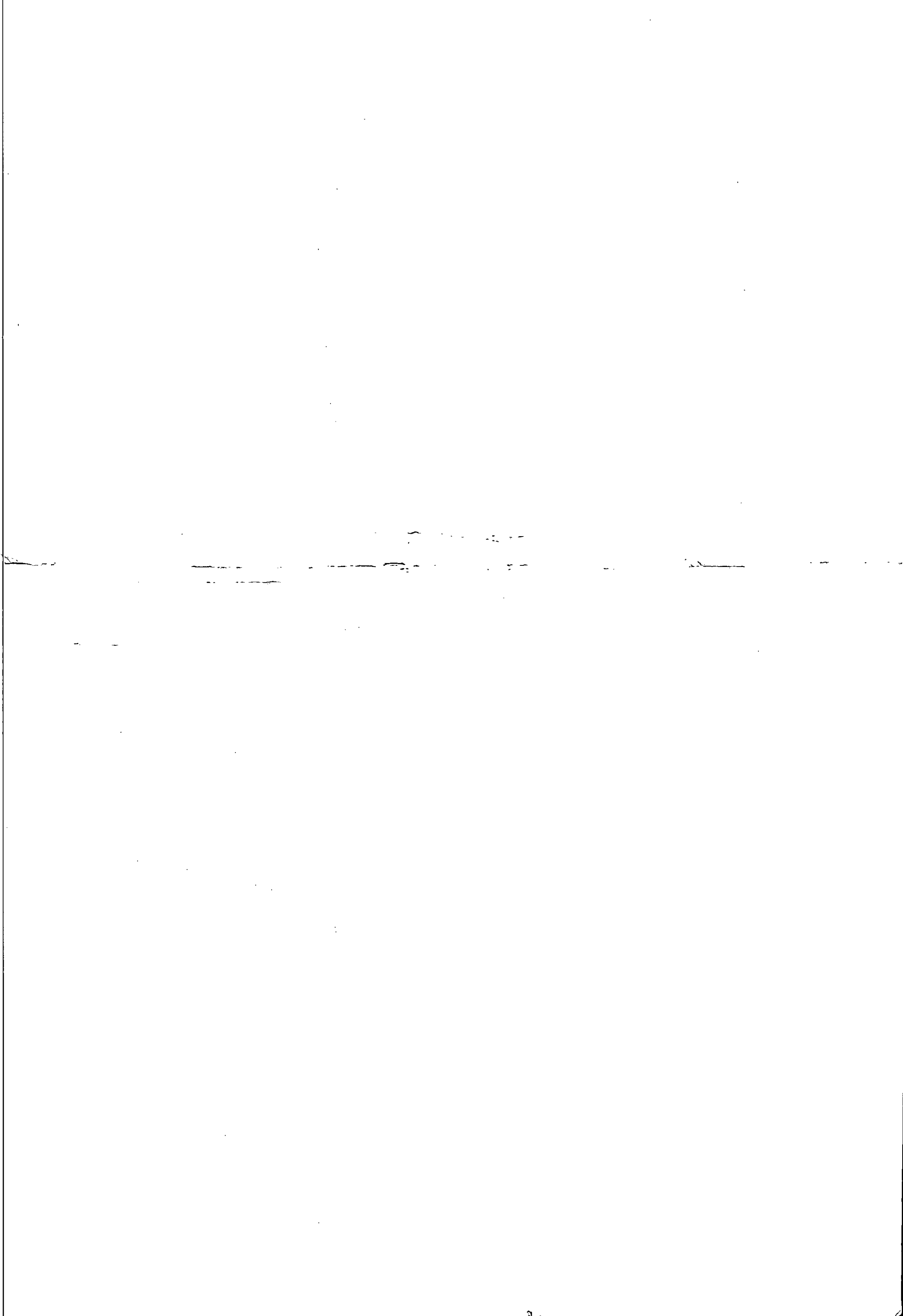
11. יחס התכנית לתכנית מתאר: אם מתגלית סתירה בין תוכנית זו לתכנית המתאר, הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית מתאר מא/100 לגבי השטח הכלול בקו הכחול.

12. הפקעות לצרכי צבור ורשום: א. הדרכים, השטחים לבניינים הציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית 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 די לחוק.

13. היטל השבחה: בהתאם לחוק.

14. התאזורים ותקנות הובניה: באזור הערים השנים תהיה הפעילות, אחוזי הבניה, קו הבנין, עובי הובנים, במתים לפניה והפרוטות:

אזור	צבע וספון בתעליות	ספון התגדלים בתעליות	עם יחיד		שטח עמדת (מ"ר)	שטח האזור (בדונמים)	% בנייה או שטח עמדת לדירה	לדירה	לקופה	לפגיש	עם קומות	קו בנין (ב-מ')				הערות	% פגיעה מתעלה	סה"כ
			במגרת	באזור								קדמי	עדי	אחורי				
עגורים א'	כתום	101 ÷ 157	2	1 ÷ 7, 9 ÷ 24	509 (מזרח)	82.7	70% IN 35% מאזור 2 קומות ולא יותר מ 360 מ' קדמי	30%	60%	2	2	5.0	4.0	6.0	* במתים הנל אז כל זום בינים אחר (במקום 50/1) 40/1 השטח דומה לרשי לחלק ברוקנות אחר	139	49.9	
												או במסוף בתעלית	או במסוף בתעלית	או במסוף בתעלית				
עגורים ג'	צהוב	74 ÷ 78, 401 ÷ 403	2	201 ÷ 248	2000 (מזרח)	101.8	150 (מזרח) P 21	30%	60%	2	2	11.0	40.0	6.0	* ולמעלה 350/2 למרות 350/2 במרות 350/2 במרות 350/2	134	49.9	
												במסוף בתעלית	במסוף בתעלית	במסוף בתעלית				
עגורים ב'	כתום	501 ÷ 522, 524, 525	2	523, 526	500 (מזרח)	70.4	130 (מזרח) P 21	30%	60%	2	2	120.4	90.4	120.4	* במרות 120.4 במרות 120.4 במרות 120.4	11.9	49.9	
												במסוף בתעלית	במסוף בתעלית	במסוף בתעלית				
עגורים ז'	כחול	523, 526	2	701 ÷ 703	509 (מזרח)	6.5	60 (מזרח) P 21	30%	60%	2	2	11	11	11	* במרות 11 במרות 11 במרות 11	1.1	49.9	
												במסוף בתעלית	במסוף בתעלית	במסוף בתעלית				
עגורים ח'	כחול	801	2	701 ÷ 703	509 (מזרח)	7.3	60 (מזרח) P 21	30%	60%	2	2	6.0	4.0	6.0	* במרות 6.0 במרות 6.0 במרות 6.0	1.2	49.9	
												במסוף בתעלית	במסוף בתעלית	במסוף בתעלית				
אזור תכנון בשנת	פסים כתמים אלכסוניים	801	2	701 ÷ 703	509 (מזרח)	4.3	60 (מזרח) P 21	30%	60%	2	2	6.0	4.0	6.0	7.7	1.2	49.9	



15. אזור מגורים א':

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה אזור מגורים א' ויבנו בו בניינים חד-ודו-משפחתיים דו-קומתיים. תכנון יחידות הדיור יתואם לשביעות דצונו של מהנדס הועדה.

ב. גגות - הבניינים באזור זה יקורו גגות רעפים משופעים.

ג. גובה הבניינים - גובה מפלס הכניסה ( $\pm 0.00$ ) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמוכר אמצע הגבול הקדמי של המגרש. גובה הבניין לא יעלה על 8.50 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה ( $\pm 0.00$ ) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג.

ד. מתקנים על הגגות - לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בניין פרט כארובות, אנטנה מדכזית אחת לכל בניין וקולטי שמש שיוחקנו בשיפוע הגג. מיכל המים יבנה בתוך חלל הגג.

ה. שטחי בניה נוספים לאחוזי הבניה המוזכרים - תורשה הקמת מרתף שגובהו נמוך לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50.0 מ"ר. תורשה בניה בתוך חלל הגג בשטח של 23.0 מ"ר, בתנאי שגובהו עליון לא יחרוג מהגובה המותר.

שפוע הגג לא יפחת מ-33%. שטח חלל הגג ושטח המרתף יהיו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בסעיף 14 לעיל.

ו. גדרות - קירות תומכים ו/או גדרות לאורך הרחוב ו/או לאורך שביכ הכניסה למגרש לא יעלו על גובה 1.20 מ' ויבנו מאבן לפי פרט מאושר ע"י מהנדס הועדה.

ז. חניה - החניה תהיה בתחום שטח כל מגרש. במגרשים בהם מסומנת החניה לאורך הגבול המשותף, ביניהם לא תוקם גדר מכל סוג שהוא. תותר בנית סככת חניה בקווי בניה קדמי וצדדי - לפי פרט מאושר ע"י מהנדס הועדה.

ח. מתקני אשפה וגז - לא תותר הצבת מיכלי נפט נפרדים או מיכלי גז מחוץ לתחומיו של הבניין ו/או גדרות בנויים. מתקנים לאיסוף אשפה ייבנו במקום שיקבע לפי תכנית פיתוח מפורטת כל מגרש.

ט. בשטח המסומן כשטח פרטי פתוח במגרשים 16÷11, 67, 68 לא תורשה כל בניה אך תנתן זכות לעירייה להעביר מערכות תשתית עירוניות (ביוב, תיעוק, חשמל, טלפון וכו').

16. מזרח מאורים ב':

- א. השטח הצרובו הצרוב שכלול יחסי אזור מאורים ב' ויבנו ב' בנינים קומפליים דו-קומפליים מורכבים.
- ב. גגות הבנינים באזור זה יהיו גגות דשנים משופעים.
- ג. גובה הבנינים - גובה אמצע הכניסה (100.00±) של הבנינים באזור זה יעלה על 10.60 מ' מגובה שפת האדמה בנקודה שמוכר אמצע הגובה הקדמי של המאוש. גובה הבנין לא יעלה על 15.50 מ' (ימוד בקו אנכי אמצע הכניסה (100.00±) עד לנקודה הגבוהה ביותר של רגל).
- ד. מתקנים על הגגות - כמו באזור מאורים א' שתיף ד"ר.
- ה. שתיף 15 ק"ל דלעיל, אינו חל באזור זה.
- ו. קירות ונומסים ו/או אדוות לאורך הקונו ו/או לאורך שגיל הכניסה למאוש לא יעלו על גובה 1.20 מ' ויבנו אבן לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הנעדה.
- ז. חורשה הקמת סכנו חניה בשפת המאוש לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הנעדה אד-יחודה למנוע אגרוט 6/4/4 במס לא חורשה הקמת סכנו חניה.
- ח. בשפת המאוש הפנות גבול המזרחי של מאוש מפי 67.00 מ' חנן זכות לעדיקה להגנות וטיפול מערכת תשמורת וירונות (בינר, תינול, מכפון, חשמל וכו').
- ט. לבנינים הקיימים במאורים 355/2 שהיו בחזית קראי 355/2 תהיינה זכויות הבניה עפ"י תכנית מאושרת. כמו כן חנן זכות משבד לכלי רכב ממגדש אחד למשנהו כצורך חניה. לא תוקם אדר לאורך הגבולות המשותפים וחורשה חניה צדדית משותפת אשוי צדד הגבול של המאושית.

17. מזרח מאורים א':

- א. השטח הצרובו החשריטו הצרוב צהוב יחסי אזור מאורים א' ויבנו בו בנינים מורכבים בני 4 קומות על הקרקע ו/או 3 קומות על מאורים.
- ב. במאורים 75, 76, 78 יבנו בקומה הפנימית 6 דירות ואילו בקומת הקרקע 4 דירות רלבד. במאוש 77 יבנו בקומה הפנימית 4 דירות ואילו בקומת הקרקע 2 דירות לאסומי בשריטו יחידת השיטת פהינה קומת מאורים משותפת.
- ג. מנחל יחידה להלמנו עם שפת הקרקע או חלק אחר לדירות קומת הקרקע ולהגדירם כחצרות פרטיות.
- ד. חומת בנינים לצמח בגג חל אינו מרדנות קומה ב' (שטח של 100 מ' על 23-0 מ' עפ"י תכנית מאושרת). למימית לאזורי הבניה המאורים ב' שתיף 14 כטיב, ובכפוף לאזור ב' עפ"י סכ"מ, להלן.

18. אזור מגורים מיוחד:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד ויבנו בו בניני מגורים בני 7-9 קומות על קומת עמודים. ב. תותר בניית יציאה לגג לכל אחת מדירות הקומה העליונה בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת, בנוסף לשטח הבניה המותר בהתאם לסעיף 14 לע"ל. ובכפוף לנאמד בסעיף 30/א. להלן.

19. אזור מגורים מיוחד: (דיוור מוגן לקשישים)

א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כתומים ומותחם בקו כתום יהיה אזור מגורים מיוחד לדיוור מוגן לקשישים. ויבנה בו בנין מגורים בן 9 קומות על גבי קומת קרקע, הכוללת שרותים לרווחת הדיירים. ב. תותר בניית פרגוכה על הגג.

20. התפלגות יח"ד בבניה רוויה:

נוסף לאמור בטבלת תקנות הבניה בסעיף 14 לע"ל, לגבי הגודל המוצע של סוגי הדירות תהיה התפלגות יח"ד באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד, כדלקמן:

30% מטה"כ הדירות באזורים הנ"ל - דירות 5 חדרים. (שלב א-116 מ"ר)  
35% מטה"כ הדירות באזורים הנ"ל - דירות 4 חדרים. (שלב א-98 מ"ר)  
35% מטה"כ הדירות באזורים הנ"ל - דירות 3 חדרים. (שלב א-75 מ"ר)

היתר הבניה ליח"ד הנ"ל יכבול את תוספת הבניה בעתיד עד הגודל הממוצע ע"פ טבלת תכנית הבניה בסעיף 14 לע"ל. וכמו כן, מיקום מערכות התשתית בהתאם לדרישות מהנדס הועדה. הכל יחול על כל אחד מהמתחמים הכוללים ברשימה להלן:

מתחם מס' 1:	מגרשים -	513, 512, 511, 502, 501, 403, 402, 401	-	הכולל 220	יח"ד
מתחם מס' 2:	מגרשים -	510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503	-	הכולל 272	יח"ד
מתחם מס' 3:	מגרשים -	526, 525, 524, 523, 522, 521, 520	-	הכולל 304	יח"ד
	מגרשים -	526, 523			
		מיועדים לדיוור מוגן לקשישים והמכיל דירות בנות 2-2,5 חדרים בשטח של עד 60 מ"ר.			
מתחם מס' 4:	מגרשים -	519, 518, 517, 516, 515, 514	-	הכולל 184	יח"ד
מתחם מס' 5:	מגרשים -	78, 77, 76, 75, 74	-	הכולל 112	יח"ד

ניתן לשנות התפלגות הדירות במתחם כלשהו בתנאי שהתפלגות במתחמים האחרים תשונה בהתאם ובאופן שבסך הכל תשמר הפרוגרמה.



21. שטח לבניני ציבור:

- א. שטח קיים - מגרש מס' 902 הצבוע בצבע חום ומותחם חום כהה - הינו שטח למתנ"ס.
- ב. שטח מוצע - השטח הצבוע חום עם קוים אלכסוניים חומים ומותחם חום כהה יהווה שטח לבניני צבור.
- ג. יעוד המגרשים - מגרש 903 - בי"ס על יסודי  
מגרש 904 - גן ילדים  
מגרש 905 - מעון ילדים  
מגרש 906 - גן ילדים  
מגרש 907 - גן ילדים  
מגרש 908 - גן ילדים  
מגרש 909 - מרפאה ותחנה לאם וליכד  
מגרש 910 - מעון  
מגרש 911 - בית כנסת  
מגרש 912 - מקווה

22. אזור לתכנון בעתיד:

מגרש מס' 801 הצבוע בפסים כתומים באלכסון יהווה אזור לתכנון בעתיד. היעוד והתכליות המותרות במגרשים הנ"ל יקבעו בהתאם לתכנית נפרדת שתוכן בעתיד.

23. שטח ספורט:

מגרש מס' 901 הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם חום כהה מיועד לספורט. נוסף לבדיכת השחיה על מבניה ומתקניה תורשה הקמת אולם ספורט וכן מגרשי ומתקני ספורט נוספים שונים.

24. אזור צבורי פתוח:

- א. השטחים בתשריט הצבועים בצבע ירוק מהווים שטח ציבורי פתוח קיים ו/או מאושר.
- ב. השטחים בתשריט הצבועים בצבע ירוק וקוים אלכסוניים מהויים שטח צבורי פתוח מוצע.
- ג. השטחים בתשריט הצבועים בצבע ירוק וקוים אדומים בשוליים ישמשו כשבילים להולכי-רגל, כמדרכה רחבה עם צמחיה או כשדרת עצים, לפי תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. התכליות המותרות לשטח זה תהיינה כדלקמן: גנים, מגרשי משחקים לילדים, מגרשי שעשועים, אנדרטאות, מגרשים מרוצפים - ככרות, שבילים להולכי רגל, הרחבות בעתיד של דרכים, מערכות תשתית (ביוב, תעול, חשמל וכו').  
בניה בשטחים אלו אסורה אלא רק במסגרת התכליות הנ"ל.

25. אזור לבניני מסחר:

המגרשים מס' 702, 703 הצבועים בצבע אפור ומותחמים בקו אפור כהה בתשריט הם אזור מסחרי. התכליות המותרות באזור זה תהיינה לדלקמו: חנויות מכל הסוגים (בתי קפה, בתי מרקחת, צרכניות, סופרמרקטים, מספרות, ביגוד, אלקטרוניקה, מלאכה זעירה נקיה כגון: חייט, סנדלר וכדומה), ובלבד שאין בכך מטרד. במגרש 701 לא תורשה בניה נוספת למבנה המסחרי הקיים.

26. שטח לשרותים הנדסיים:

השטח הצבוע בקוים סגולים אלכסוניים ומותחם קו צהוב יהווה שטח לשרותים הנדסיים כגון: דרכים, מעבר מערכות תשתית, מתקנים הנדסיים וכו'.

27. חניה:

- א. מספר מקומות החניה לשימושי הקרקע השונים יקבע עפ"י תקני החניה שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
- ב. לא ינתנו היתרי בניה באזורי המגורים השונים אלא לאחר אשור תכנית פתוח ע"י העיריה, כאשר פתרונות החניה באזורי המגורים השונים יהיו בגבולות המגרש, למעט מגרשים 73÷67 בהם החניה תהיה בתוך המגרש או לאורך הדרכים הצבוריות.
- ג. תנתן זכות מעבר לרכב ממגרש אחד למשנהו לצורך חניה וכמו כן לא תוקם גדר בגבולות המשותפים ותורשה חניה פרטית משותפת מ-2 צידי הגבול של המגרשים הבאים:  
301÷304, 305÷308, 309÷312, 313÷316, 323÷325, 325÷327, 331÷333, 334 ו-335.
- ד. רצועות הקרקע של כ-3 מ' מכל צד של הגבולות המשותפים המשמשים כמסעה פחניה ירשמו בהתאם על מנת לאפשר זכות מעבר לנ"ל.
- ד. לא יוקמד גדרות בין המגרשים בשטחי החניה הפרטיים באזור מגורים ג', ובאזור מגורים מיוחד בין המגרשים 501 ו-502, 503÷508, 509 ו-510, 511 ו-512, 514÷516, 517÷519, 520÷523, 524 ו-525. כמו כן תהיה זכות מעבר לכבי רכב ממגרש אחד למשנהו לצורך חניה כמסומן בתשריט ו/או 3 מ' מכל צד של הגבולות המשותפים שלאורכם תתוכנן החניה.

28. אופן הבנוי:

- א. הקוים התוחמים את הבנינים בתשריט המצורף באזורי המגורים השונים מראים את המגמות ואופי התכנון. מותרים שינויים באשור מהנדס הועדה לגבי גודל וצורת המבנים בתנאי שישמר מספר היחידות המותר לכל מגרש וישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.
- ב. היתרי בניה יוצאו בכפוף להגשת תכנית בינוי ופתוח בקנ"מ 1:500 לכל מתחם כמפורט בסעיף 20 לע"כ, שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ג. נוסף לאמור לע"כ, תוגש תכנית פתוח ופתרון חנייה לכל מגרש בקנ"מ 1:250.

29. אחזקת שטחי חניה ופיתוח מגרשי מגורים:

בכך בקשה להיתר שתוגש לבנינים באזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד ואזור מגורים מיוחד כדיור מוגן, תובטח אחזקת שטחי החניה ופיתוח מגרשי המגורים לשביעות רצון מהנדס הועדה.

30. הנחיות כלליות:

א. חדרי יציאה כגג:

באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד תודשה הקמת חדר יציאה כגג ששטחו כולל המדרגות הפנימיות לא יעלה על 23.0 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבנין. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה כגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג שעליו יבנו חדרי היציאה.

גובה חדר היציאה כגג לא יעלה על 2.5 מ'.

לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה כגג אלא אם הוגשה לוועדה המקומית תכנית מוסכמת על בעלי הדירות לפתוח הגג שתכלוכ:

1. הקצאת שטח להקמת אנטנה מרכזית.
2. הקצאת שטח להקמת מיכלי מים בבתים.
3. הקצאת שטח לדודי שמע או חמום מים סולרי.
4. סמון הקצאת השטח הפרטי הצמוד לחדרי היציאה כגג וסמון השטח הצבורי בהתאם לכללים הבאים:

א. 25% מסה"כ שטח הגג יהיה לצרכי בעלי הדירות בבית המשותף.

ב. סה"כ שטח חדרי היציאה כגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ב. גימור - חומרי הגימור יתואמו עם מהנדס הועדה ויסומנו בחזיתות שבתכניות המוגשות לקבלת היתרי בניה.

ג. הודאות לבניה אקוסטית-1. לא ינתן היתר בניה לבנינים בשטח התכנית אלא בהתאם לנספח האקוסטי.

2. היתר בניה למבני מגורים יהיו בהתאם

להודאות הנספח האקוסטי המצורף לתכנית, היתר הבניה ילווה בחו"ד של אקוסטיקאי מוסמך המעידה על התאמת פרטי הבקשה לדרשת הנספח האקוסטי.

3. היתר בניה למבני צבור ודיוור מוגן

לקשישים בתחום התכנית, ילווה במפרט

ספציפי אשר יציג מפורט אקוסטי מיוחד

להפחתת הרעש המגיע מנתיבי המיטה של

נתב"ג, וזאת בהתאם לאופי הפעילות המוצעת

במבנה.

4. כל יזם/בונה או בעל בנין חייב להביא

לידיעת ציבור הדיירים/הרוכשים/הבונים/

המשתמשים בקרקע כי האזור חשוף לרעש

מטוסים. דרכי ההנדעה יקבעו ע"י בעל

הקרקע במסגרת חו"זי החכירה ובנסוח שיקבע

ע"י רשות שדות התעופה.

ד. הגבלות בניה - על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לשמושי קרקע

בגין בטיחות מיטה לדגות רעש מטוסים.

ה. אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל בנין, אנטנה מרכזית אחת לרדיו ואחת

לטלוויזיה. מקומם וסימונם בתוכנית

שעון אישור מהנדס הועדה. כמו כן תתוכנן

מערכת טלוויזיה בכבלים.

ו. אנרגיה סולרית (קולטי שמע) - 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 יסתייד את הקולטים

והדוודים ויהיה כפוף לאשור מהנדס הועדה.

.../.

ז. אספקת חשמל - מערכת החשמל ואספקתה לכל המבנים (מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, תאורת חנויות) תבוצע באמצעות חיבורים לת- קרקעיים, בהתאם להנחיות חברת החשמל ואישור מהנדס הועדה, חדרי הטראנספורמציה ישולבו בתוך הבנינים באזורי מגורים ג', מיוחד, ומיוחד-דיוור מוגן לקשישים בהתאם לתוכנית שתתואם עם חברת החשמל ותאושר ע"י מהנדס הועדה. לא תורשה שום בניה על קו או מתקן חשמל. מרחק בטיחות מקווי החשמל ישמר בהתאם להנחיות חברת החשמל ויקבע בעת קבלת היתרי הבניה.

ח. תעול, ניקוז, ביוב ותוכנית מים -

1. אספקת המים תהיה ממפעל המים.

2. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והעיריה. לא ינתן היתר בניה לפני שתבוצענה אותן העבודות של ניקוז וביוב, שידרשו ע"י מהנדס הועדה. הבעלים ו/או בא כח המחזיקים בנכסים של שטח התכנית, או כל אדם הטוען לבעלות על הנכסים, חייבים, לאחר קבלת הודעה שנמסרה להם חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית, לתת זכות מעבר להנחת צינורות מים, ביוב או ניקוז וכבצוע כל 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 אדמתו. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעלי הנכסים לתקן כל נזק שיגרם על-ידם לצינורות והנזק יתוקן על חשבונם. כן, יהיו חייבים הבעלים לתת גישה חופשית לצינורות לשם ניקוי, תיקון וכו'.

ט. סידור להרחקת אשפה - שיטת הרחקת האשפה תהיה במכונניות ע"י העיריה. סידורי ההרחקה, כגון פחים וסידורם, בהתאם לדרישת משרד הבריאות ומחלקת התברואה של העיריה ובהתאם לתכניות קיימות.

הועדה המקומית  
לתיכנון  
וע"מ  
ת"ת - 1971

31. בצוע התכנית:

כתחילת בצוע ייחשב מתן היתר בניה ל 1000 יח"ד תוך שנתיים ובצוע בעין של עבודות תשתית (ביוב, ניקוז וכו') כנדרש ע"י מהנדס הועדה המקומית ליחידות הנ"ל.

30. חתימות:

..... חתימת יוזם התוכנית

..... חתימת בעל הקרקע

0002!

..... חתימת המתכנן

ישראל ברכה, אזור יכלים ומתחמי ערים  
 רח' ראש פינה 34 ר"ג 52273 ט.כ. 770391

אישורים:

.....  
תאריך

.....  
ועדה כתוכניות למגורים

נספח אקוסטי לתכנית מאא/במ/1 (148)  
למבני מגורים

---

א. דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות ldn  
(25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

---

1. עמידה בדרישות.

תכנון העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך  
בכל מקום שהדרישה להנחתת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).

2. כללי.

- 2.1 קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בטיח או בחומר אטימה מיוחד.
- 2.2 במקומות בהן חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בטיח או בחומר אטימה מיוחד.
- 2.3 יש להמנע מלקבוע את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר השיטה.
- 2.4 יש להמנע מתפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה.

3. קירות חיצוניים

- 3.1 קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד רעש של 39 דציבלים לפחות.
- 3.2 קיר בכוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

4. חלונות

- 4.1 עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
- 4.2 החלון יהיה צירי כוכל איטום ע"י ניאופרן.

1. דרישות התכנון מבנים בתחום רעש שבין 65 ל- 70 idn  
(30 עד 35 תח"ד) - הפחתת רעש של 30 דציבל (A)

---

1. עמידה בדרישות

תכנון העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום/הדרישה להפחתת רעש המזערית היא 30 דציבל (A).

2. כללי

- 2.1 קירות חיצוניים ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בטיט או בחומר אטימה מיוחד.
- 2.2 במקומות שבהן חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בטיט או בחומר אטימה מיוחד.
- 2.3 יש להמנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה ובחדרי המגורים לכיוון ציד הטיסה.
- 2.4 לא יעשה שימוש ביחידות איוורור או מיזוג-אוויר הפוגעות בכושר הנחתת הרעש של הקירות או התלונות. אופן איוורור החללים מפורט בסעיף 7.

3. קירות חיצוניים

- 3.1 קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד כרעש של 39 דציבלים לפחות.
- 3.2 הקירות יהיו בעלי משקל של 300 ק"ג כמ"ר לפחות.
- 3.3 קירות קלים כפולכים, מעץ או גבס יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטית או באריחים מאבן. העלה הפנימי של הקירות הכפולכים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי שח 12 מ"מ.
- העלה החיצוני של הקירות הכפולכים יהיה מלוח גבס בעל עובי של 25 מ"מ לפחות. הציפוי החיצוני של הקיר יהיה אטום כולו.
- חומר בידוד בעובי של 5 ס"מ לפחות יותקן בחלכל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

4. תכונות

- 4.1 תכונות אחרים מאכה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד כרעש של 28 דציבלים לפחות.
- 4.2 הזיגוג יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.
- 4.3 כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה מיוחדת. אין להשתמש במרק לאיטום במירווח בין הזגוגית ומסגרת החלון אלא בניאופרן.
- 4.4 זיגוג או תכונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אויר ע"י חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטרומי דר.
- 4.5 משקוף החלון יותקן בקיד החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה. הטיאום יעשה משני צדדיו של המשקוף.
- 4.6 השטח הכללי של הזיגוג בחלונות ובדלתות של חדרי השינה לא יעלה על 20% משטח הרצפה.

5. דלתות

- 5.1 דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות הפסד העברה כרעש של 29 דציבלים לפחות.
- 5.2 כל הדלתות החיצוניות בעלות דיירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות. הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מלוחות מתכת כפוכים אשא הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד. איטום הדלת למשקוף יבוצע בעזרת רצועות גומי רק מסביב לכל היקף הדלת.
- 5.3 דלתות הזזה חיצוניות כאשר הינו טגורות תאטמנה למשקוף באטמים שיבטיחו כי לא תהייה דליפת אויר. הזיגוג בדלתות ההזזה יהי בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.
- 5.4 קיבוע הזגוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת חומר איטום או חומר אלסטרומי דר.
- 5.5 משקופי הדלתות יאטמו לקיד החיצוני כמפורט בסעיף 4.5 לע"כ.



גגות. 6.

- 6.1 מבנה הגג והתקרה, אם הם אחריים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי בידוד כולכל לרעש של 40 דציבלים לפחות.
- 6.2 הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג כמ"ר.
- 6.3 כאשר קיימת עליית-הגג (רווח בין הגג והתקרה) בת יותר מ- 15 ס"מ, תהייה התקרה בנויה מלוחות גבס או טיח רביץ בעובי של 10 מ"מ לפחות, כאשר מעל הלוחות יותקן הגג.
- צמד זכוכית או סלעים בעובי מינימלי של 5 ס"מ יונח על פני כל המשטח העליון של התקרה.
- 6.4 חלון או צוהר בגג יהיו בעל אינדקס בידוד לרעש של 28 דציבלים לפחות.

אורוד. 7.

- 7.1 מערכת או יחידה של אורוד מכני תותקן בכל חדרי המגורים, השינה והמטבח לאספקת אויר וסחרורו מבלי צורך לפתוח כל דלת, חלון או פתחים אחרים לחוץ. תאור יחידת האורוד ומפרט להתקנה נתון בפרק מס' 1.
- 7.2 פתחי אורוד לעלית הגג יהיו במספר וגודל מינימליים.
- 7.3 במקרה שמאורוד (ונטה מותקן לאורוד עלית הגג, פתחי היניקה והפליטה של המאורוד תותקנה תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות בצידו הפנימי בבידוד אקוסטי (DUCTLINER) בעובי 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות, ויכלול לפחות פניה אחת של 90 מעלות.
- 7.4 כל תעלות האורוד המחברות את פניס חדרי המגורים, השינה והמטבח לחוץ תהיינה בעלות אורך של 1.5 לפחות עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי 2.5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.
- 7.5 לכל אח יהי סוגר (DAMPER) המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.

סעיף ידוע בכל תקנון של תוכנית בנין עיר

רשויות התיכנון לא יתנו היתרי בניה ולא יתירו שימוש חורג, בתחום עליו חלה התוכנית, אלא אם כן מבקש היתר הבניה או מבקש ההיתר לשימוש חורג יחתום על הצהרה ואישור בנוסח המפורט להלן:

1. (א) הנני מצהיר ומאשר בזה כי ידוע לי שהמקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_, אשר לגביהם נתבקש היתר הבניה/ההיתר לשימוש חורג מצויים בשל קרבתם לשדה התעופה ד/ג/101 בתחום, אשר עליו חלות מגבלות שימוש ובניה הנגזרות מההוראות בדבר בטיחות טיסה, וכן בתחום שמעליו ו/או בקרבתו מתקיימת תנועת מטוסים והחשוף לרעש מטוסים.

(ב) הנני מתחייב בזה להימנע מהעביר ולא להעביר את זכויותי במקרקעין האמורים, אלא אם כן רוכש הזכויות יחתום, על הצהרה ואישור בנוסח הבא:

(1) הנני מצהיר ומאשר כי ידוע לי שהמקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ מצויים בשל קרבתם- לשדה התעופה ד/ג/101 בתחום אשר עליו חלות מגבלות שימוש ובניה הנגזרות מהוראות בדבר בטיחות טיסה, וכן בתחום שמעליו ו/או בקרבתו מתקיימת תנועת מטוסים והחשוף לרעש מטוסים.

(2) הצהרה והאישור האמורים ישולבו בחוזה ו/או בכל מסמך אחר, אשר במסגרתו אעביר, בכל דרך שהיא, לצד ג' כלשהו את זכויותי, מכל מין וסוג, במקרקעין האמורים, באופן שכל רוכש של זכויות במקרקעין האמורים בשטח יחתום, סנאי לרכישת זכויות במקרקעין האמורים על-ידיו, על הצהרה ואישור המפורטים בסעיף זה, על סעיפי המשנה שלו.

