

מרחב תכנון מקומי אור- יהודה

תכנית לבניה למגורים במ/5 מ.א.א./159, הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון עפ"י חוק הליכי ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס' מ.א.א. 159 במ/5, שינוי לתרש"צ 3/55/1, תרש"צ 3/55/14 תג"פ 511, מ.א.א. 123 ו - מ.א.א. 100 ותכלול תשריט ותקנון (5 עמודים) + טבלת זכויות + נספח אקוסטי (5 עמודים) המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
2. המקום:
מחוז: תל-אביב
ישוב: אור-יהודה
מיקום: גושים 6222, 6223, 6224, 6225, 6227, 6229.
3. שטח התכנית: 390.860 דונם בערך (במידה גרפית מקורבת).
4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
5. יזם התכנית: עיריית אור יהודה + מ.מ.י.
6. מתכנן התכנית: אלברט בו שמואל, אדריכל.
7. גבולות התכנית: התוכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
8. מטרות התכנית:
 - (א) תכנון שטחים אשר כלולים בתוכניות המתאר מ.א.א. 100 ולא חלות עליהם תוכניות מפורטות למגורים.
 - (ב) תכנון שטחים שלא נכללו בתרש"צ 3/55/14 למגורים. שה"כ 220 יח"ד.
 - (ג) אפשרות לתוספת בניה על גג בתים קיימים 23 מ"ר ברוטו ליח' דיור, כשיפור תנאי הדיור בשכונה. היציאה לגג מתוך הדירה בלבד.
 - (ד) תוספת מרתפים בשטח עד 50 מ"ר לכל יחידת דיור חדשה באזורים "א" ו - "ב".
 - (ה) התווית דרכים חדשות וחניות, ביטול דרך קיימת, קביעת דרכים משולבות לתנועה מוטורית והולכי רגל.
 - (ו) קביעת תקנות והוראות לבניה חדשה ותוספת בניה.
 - (ז) חלוקת ואחוד מגרשים בהסכמה.

- (ז) קביעת הוראות לבניה אקוסטית באזורים חשופים לרעש (בניה חדשה ותוספות).
 (ח) הפיכת שטח חקלאי לדרך, לשצ"פ ולמגורים א', ב', ג'.
 (ט) הפיכת מגרש 707 משצ"פ למגורים א' ומגרש 701 משצ"פ למגרש לחבנה ציבור.
 9. תכנית זו תהיה שינוי לתכניות כדלהלן:
 תרש"צ 3/55/1, תרש"צ 3/55/14, תג"פ 511, מתאר מ.א.א. 100, מ.א.א. 123.

10. ציונים בתשריט

<p><u>פירוט הציון</u></p> <p>גבול התוכנית מגורים "א" - צמודי קרקע מגורים "ב" - בתים טוריים דו קומתיים, צמודי קרקע אזור מגורים "ג" - 3,4 קומות + קע"ע אזור מסחרי מבני ציבור שטח ציבורי פתוח שטח פרטי פתוח שבילים להולכי רגל</p> <p>מגרש מיוחד שטח שלא נכלל חניה או דרך מתוכננת חניה או דרך קיימת חניה, זכות מעבר דרך משולבת</p> <p>מבנים להריסה שטח חקלאי מגורים עפ"י מ.א.א. 100 מתאר</p>	<p>קו כחול כתום תכלת צהוב</p> <p>אפור - מותחם שחור חום - מותחם חום כהה ירוק ירוק מותחם ירוק כהה ירוק עם קווים ירוקים אלכסוניים כתום מותחם שחור לבן מותחם שחור אדום חום קווים שחורים משובצים קווים אדומים משובצים על רקע ירוק קו צהוב מרוסק קווים אלכסוניים ירוקים צהוב עם פסים שחורים</p>
---	---

11. יחס לתכנית מתאר המקומית:

- על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית המתאר המקומית מ.א.א. 100 על תיקוניה השונים. במקרה של סתירה יגברו הוראות תוכנית זו.
 12. תחילת ביצוע: כתחילת בצוע התכנית ייחשב גמר יסודות ל- 50 יח"ד תוך שנתיים.
 13. אזור מגורים "א" - צמודי קרקע:
- (א) השטחים הצבועים בצבע כתום יהיו בניני מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות. גודל מגרש מינמלי, זכויות בניה ומספר יחידות דיור וקווי הבניין הם בהתאם לטבלת הזכויות.
 (ב) לא תותר הקמת בניין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים.
 (ג) תותר הקמת גג רעפים בלבד והשיפוע המינמלי יהיה 30 מעלות. גובה שיא הגג מהמדרכה יהיה 8.50 מ'.

ד) כתנאי לפני מתן היתר בניה ייהרסו מבנים קיימים שבנגוד לתקנות התכנית.

14. אזור מגורים "ב":

א) השטחים הצבועים בצבע תכלת, מיועדים לבתים טוריים דו-קומתיים צמודי קרקע. זכויות הבניה בהתאם לטבלה. ועפ"י תכנית בנוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.

ב) לא ייבנו מבני מגורים מעבר לקו המסומו כ - 30 תח"ר במגרש מס' 1025.

ג) תשמר זיקת הנאה למעבר לכוון רמת פנקס דרך החניה המסומנת במגרש מס' 1030.

ד) כתנאי לפני מתן היתר בניה ייהרסו מבנים קיימים שאינם מיועדים למגורים שבנגוד לתקנות התכנית ולפי החלטת מהנדס הועדה המקומית.

15. אזור מגורים "ג"

השטחים הצבועים בצבע צהוב מיועדים לבניינים בני 3/4 קומות + קומת עמודים. זכויות הבניה, בהתאם לטבלה. מתחת לעמודים יהיה ניתן להקים מחסנים נפרדים זה מזה לדיירי הבית בשטח של 5 מ"ר לכל יחידת דיור בבניה אטומה. היתרי בניה יינתנו לאחר שתוגש תכנית בינוי לאזור מגורים ג' שתאושר ע"י ועדה מקומית.

16. חניה, מחסנים, אשפה, גדרות, צנרת כבלים והתניות להיתר בניה עבור אזורי המגורים השונים, בהתאם לסעיפים 14 עד 21 (כולל). תשמר זיקת הנאה למעבר לרכב ואדם בכל השטח המסומו לחניה. לא יותרו גדרות בין הבניינים.

17. מתקנים על גגות

באזורי מגורים "א", "ב" ו-"ג" יהיו גגות רעפים. לא תותר הקמת כל מתקן על גג של כל בניין, פרט לקולטי קרני שמש. על כל קובט שיותקו להשתלב בגג ועל כל מיכל מים שיותקו, להמצא בתוך חלק הגג המשופע.

18. קו בניין:

יש לקבוע קו בניין מינימלי אשר יהיה 3 מטר. בניין קיים ישאר במקומו וכל בנייה חדשה תתאים עצמה לאותו קו בניין שנקבע.

19. אשפה:

מתקנים לאיסוף אשפה יכללו בתחום המגרש בלבד ויוסתרו מהרחוב בעזרת צמחייה או מבנה באישור הוועדה המקומית.

20. גדרות:

גובה כל גדר שתיבנה לחזית הרחוב תהיה 1.20 מטר. הגדר תכלול את מסתור האשפה ותהיה מאבן.

21. צנרת:

לא תותר התקנת צנרת גלויה למעט ניקוז מי גשמים ולא תותר התקנת מתקנים

גלויים או חלק מהם בחזיתות הבניין.

22. לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט ב - ק.מ. 1:250 שיכלול את תכנון פתוח השטח, פרטים על חמרי בניין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים. ניקוז מי הגשמים, מיקום הצמחייה, תאורה, ריצוף, אשפה, חניות וגדרות.

23. דרכים וחניות:

השטחים הצבועים באדום הם חניות מוצעות או דרכים מוצעות. השטחים הצבועים בצבע חום הם דרכים קיימות או חניות קיימות. חנייה באזורי מגורים:

(א) חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ותסופק לפני 150% מתקן ארצי של משרד התחבורה.

(ב) באזורי מגורים "ב" ו"ג" בשטח המקווקו שתי וערב בתחומי המגרשים תהיה חניה עם זכות מעבר וללא גדרות ע"י התשריט.

(ג) דרכים:

- תוי הדרכים ורחבו יהיו כמסומן בתשריט.
- הדרכים תרשמה בבעלות ע"ש הרשות המקומית.
- דרך מס' 461, שהוכרזה ע"י מ.ע.צ. כדרך ארצית, תרשם על שם המדינה.

24. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתכנית בצבע אפור ומותחם בשחור מיועד למסחר.

25. שטחים למבני ציבור:

השטחים הצבועים בצבע חום, מיועדים למבני ציבור.

26. שטח למוסדות ציבור:

השטחים הצבועים בצבע כתום מותחם שחור, מיועדים למוסדות ציבור.

27. שטח חקלאי:

שטח המסומן קווים אלכסוניים ירוקים, מיועד לשטח חקלאי.

28. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהיה שטח פתוח ציבורי והשטח הירוק עם קווים ירוקים אלכסוניים, יהיו שבילים ציבוריים להולכי רגל.

ב. בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מתקני ספורט כולל אולם ספורט.

ג. בשטח פתוח ציבורי "ג" - אתר עתיקות לא תעשנה כל עבודות פרט לגינון, אלא לאחר ידוע רשות העתיקות מראש וקבלת אישור.

29. תברואה:

לא תאושר בניה נוספת בלי תאום בעיית הניקוז, הביוב ואספקת המים עם מהנדס

הרשות המקומית, לשביעות רצונו.

30. הוראות לבניה אקוסטית:

- (א) היתרי בניה לבניה חדשה בשטח התכנית יינתנו בכפוף להוראות הנספח האקוסטי המצורף לתכנית וילוו בהוו"ד של אקוסטקאי מוסמך המעידה על התאמת פרטי הבקשה לדרישות הנספח האקוסטי.
- (ב) היתרי בניה למבני ציבור בתחום התכנית ילווה במפרט ספציפי אשר יציג טפוח אקוסטי מיוחד להפחתת רעש המגיע מנתיבי הטיסה של נתב"ג וזאת בהתאם לאופי הפעילות המוצעת במבנה וזאת בנוסף לסעיף 30 א' לעיל.
- (ג) הוראות אלו יחולו גם על תוספות הבניה.
- (ד) בשטח צבורי פתוח "ד" תוקם סוללה אקוסטית מגוננת לאורכו בהתאמה לתכניות כביש 641.

31. הגבלות בגין בטיחות טיסה ורעש מטוסים:

בשטחים הנמצאים בתחום התכנית ינתן היתר בניה רק לאחר שיו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה יעביר הערה לרישום בלשכת רישום מקרקעין לגבי מקרקעין המצויים בתחום התכנית והם בתוך התחום שמעל תח"ר 25 וזאת תוך 60 יום ממועד מתן תוקף לתכנית שתהא בנוסח המפורט להלן: "על המקרקעין חלות הוראות התכנית מ.א.ב"מ/5(159) הכוללת מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להוראות האקוסטיות עפ"י הוראות התכנית בגין רעש מטוסים".

32. מבנים להריסה:

מבנים שאינם מיועדים למגורים שבניגוד לתכנית, ייהרסו לפני מתן היתר בניה ולפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית.

ח ת י מ ו ת :

עיריית אור יהודה _____ תאריך _____

מנהל מקרקעי ישראל _____

מתכנן התוכנית _____

מס' פרויקט	שם הפרויקט	מס' דבר	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון
129	מס' 101000	מס' 3	מס' 5	מס' 10	מס' 4	מס' 2	מס' 1	מס' 2	מס' 1	מס' 1
45	מס' 101000	מס' 3	מס' 5	מס' 10	מס' 4	מס' 2	מס' 1	מס' 2	מס' 1	מס' 1
46	מס' 101000	מס' 3	מס' 5	מס' 10	מס' 4	מס' 2	מס' 1	מס' 2	מס' 1	מס' 1

M. 1010

מס' 101000
מס' 101000
מס' 101000
מס' 101000
מס' 101000

צ"ל
11/9/91
לצרכי הסניף
המספיק

נספח אקוסטי לתכנית במ/5 מאא 159

- א. דרישות לתכנון מכנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות db (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 בטיט או בחומר אטימה מיוחד.
- 2.2 במקומות בהם חודדת 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 מלקבוע את הפתחים בהדדי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- 2.4 יש להמנע מתפרושת בנינים היוצרת הצד סגורה.
3. קירות חיצוניים
- 3.1 קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד כדעש שב 39 דציבלים לפחות.
- 3.2 קיר בלוקים 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 צרי כוכל איטום ע"י ניאופרון.

משרד
התכנון וה
בנייה

דרישות התכנון מבנים בתחום דעש שבין 65 ל- 70 idn
(30 עד 35 תחיר) - הפחתת דעש של 30 דציבכ (A)

1. עמידה בדרישות

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

2. כבכי

- 2.1 קירות חיצוניים ייבנו בצורה אטומה להכושין. כל המישקים יאטמו בטיט או בהומר אטימה מיוחד.
- 2.2 במקומות שבהן חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבכים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בטיט או בהומר אטימה מיוחד.
- 2.3 יש להמנע מהפניית הפתחים בהדרי השינה ובהדרי המגורים לכיוון ציד הפיסה.
- 2.4 כא יעשה שימוש ביחידות איזורוד או מיזוג-אור הפוגעות בכושר הנחתת הדעש של הקירות או התכונות. אופן איזורוד התכלים מפורט בטעיף 7.

3. קירות חיצוניים

- 3.1 קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעכי אינדקס בידוד דעש של 39 דציבכים לפחות.
- 3.2 הקירות יהיו בעכי משקל של 300 ק"ג כמ"ר לפחות.
- 3.3 קירות קלים כפוכים, מעץ או גבס יהיו בעכי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבהוק בטיח או באריחים מאבן. העלה הפנימי של הקירות הכפוכים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי שה 12 מ"מ.
- העלה החיצוני של הקירות הכפוכים יהיה מלוח גבס בעל עובי של 25 מ"מ לפחות. הציפוי החיצוני של הקיר יהיה אטום כוכו.
- הומר בידוד בעובי של 5 ס"מ לפחות יותקן בחלכל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. הומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

התקן המצוי בתוכו
הוא חסין
לדעש וקרינה
הוא יעיל במיוחד

חלונות

- 4.1 חלונות 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 ככל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה מיוחדת. אין להשתמש במדק לאיטום במירווח בין הזגוגית ומסגרת החלון אלא בניאופרן.
- 4.4 זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדכיפות אויר ע"י הומר איטום שאינו מתקשה או גומי אכסטרומי דר.
- 4.5 משקוף החלון יותקן בקיר התיצוני בצורה אטומה לדכיפות עם הומר איטום שאינו מתקשה. הטיאום יעשה משני צדדיו של המשקוף.
- 4.6 השטח הכללי של הזיגוג בחלונות ובדלתות של חדרי השינה לא יעכה על 20% משטח הרצפה.

דלתות

- 5.1 דלתות אחרות מאכו המתוארות להלן תהיינה בעלות הפסד העברה כרעש של 29 דציבלים לפחות.
- 5.2 ככל הדלתות התיצוניות בעלות דיירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות. הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מכותות מתכת כפוכים אשא הרווח בין הכוחות ימוכא בחומר בידוד. איטום הדלת כמשקוף יבוצע בעזרת רצועות גומי רק מסביב לכל היקף הדלת.
- 5.3 דלתות הזזה תיציננות כאשר הינו סגורות תאטמנה כמשקוף באטמים שייבטיחו כי לא תהייה דכיפת אויר. הזיגוג בדלתות ההזזה יהי בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.
- 5.4 קיבוע הזגוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת הומר איטום או הומר אכסטרומי דר.
- 5.5 משקופי הדלתות יאטמו לקיר התיצוני כמפורט בסעיף 4.5 כעיכ.


....

6. אגות.

- 6.1 מבנה הגג והתקרה, אם הם אחדים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי בידוד כולל כדעש של 40 דציבלים לפחות.
- 6.2 הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי שז 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 יותקו הגג.
- צמר זכוכית או סלעים בעובי מינימלי של 5 ס"מ יונה על פני כל המשטח העליון של התקרה.
- 6.4 חלון או צוהר בגג יהיו בעל אינדקס בידוד כדעש של 28 דציבלים לפחות.

7. אוורור.

- 7.1 מערכת או יתידה של אוורור מכני תותקו בכל חדרי המגורים, השינה והמטבח כאספקת אויר וסחרורו מבלי צורך לפתוח כל דלת, חלון או פתחים אחדים כתואם. תאור יתידת האוורור ומפרט להתקנה נתון בפרק מס' 1.
- 7.2 פתחי אוורור לעלית הגג יהיו במספר וגודל מינימליים.
- 7.3 במקרה שמאוורר (ונשה מותקו לאוורור עלית הגג. פתחי היניקה והפליטה של המאוורר 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, ויכסוך לפחות פניה אחת של 90 מעלות.
- 7.4 כל תעלות האוורור המחברות את פנים חדרי המגורים, השינה והמטבח לחוץ תהיינה בעלות אורך של 1.5 לפחות עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי 2.5 ס"מ, ותכסוכנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.
- 7.5 לכל אחי יתי סוגד (DAMPER) המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.


 חתום
 6.2

משרד המנוס כחוז המלחמה
 חוק המנוס המלו (במסגרת חוקי המנוס) 1953
 ומשור המנוס ב-1953. מ/ב/ג/ד/ה/ו/ז/ח/ט
 הועדה פסקה פסקה (מס' 4)
 החלטת המנוס (מס' 119)
 מס' 40.1
 מס' 28.7.93

בן כז
 מנהל המלחמה
 מנהל אור יהודה אזור
 מנהל העירינה

מנהל
 לנכסן ובניה
 אור יהודה - אזור

אור יהודה
 אזור יהודה