

# הועדה המקומית אור יהודה

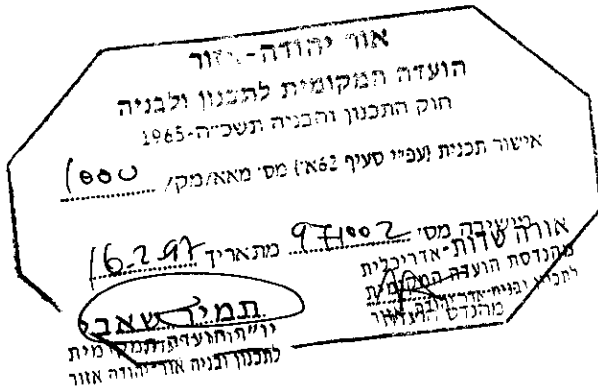
מרחב תכנון מקומי

אור יהודה

תוכנית מס' מ.א.א./מק/1000  
תוכנית בסמכות ועדה מקומית

שינוי 5:

מ.א.א.ב.מ/12 (164), מ.א.א. 164/א'



.../.

חלק א' - הוראות כלליות

|                |   |
|----------------|---|
| שם התכנית:     | תכנית זו תקרא תכנית מ.א.א./מק/1000 (תכנית בסמכות ועדה מקומית). שינוי לתכנית בניה למגורים מ.א.א./ב.מ./12 (164) ותכנית מס' מ.א.א./164 א'. |
| מחוז:          | מחוז תל אביב.   |
| נפה:           | נפת תל אביב יפו.  |
| מקום:          | אור יהודה.  |
| גושים וחלקות:  | גוש 6485 חלקי חלקות: 123, 122, 117-115, 111, 110, 72, 54-50.  |
| שטח התכנית:    | גוש 7215 חלקי חלקות: 30, 41, 60, חלקי חלקות 31. 25.0 דונם   |
| גבולות התכנית: | כמסומן בקו כחול בתשריט.   |
| בעל הקרקע:     | מדינת ישראל בחכירה לדורות לעיריית אור יהודה ו'חב' א.מ.ת. נווה סביון בע"מ.   |
| יוזם התכנית:   | הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה.   |
| עורך התכנית:   | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.  |
| מסמכי התכנית:  | תשריט + תקנון בן 5 עמודים.  |

## חלק ב' - מטרות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש של השטח לבנייני ציבור, השטח הציבורי הפתוח והשטח לדרך משולבת, כך שיוגדר מגרש נפרד למרכז "אשכולות" למדעים בקרבת חטיבות הביניים וזאת מבלי לשנות את סך כל השטח לדרך משולבת ומבלי לשנות את זכויות הבניה.

## חלק ג' - התכליות, השימושים והוראות הבניה לאזורים השונים

זכויות הבניה עפ"י טבלאות אזורי הבניה .

התכליות המותרות לשימוש והמיגבלות לשימושים באזורים השונים הן כלהלן:

### 1. אזור לבנייני מסחר - צבע אפור תחום אפור כהה בתשריט

- 1.1 התכליות המותרות באזור זה תהיינה כדלקמן:  
חנויות מסוגים שונים כגון: בתי קפה, בתי מרקחת, צרכניות, סופרמרקטים, מספרות, ביגוד, אלקטרוניקה וכדומה, ובלבד שאין בכך מטרד כל שהוא כמו כן יותרו משרדים, בנקים, סניפי דואר וכל שימוש מסחרי אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה.
- 1.2 החניה למגרש 702 תהיה בתחום המגרש ובחניון תת-קרקעי מתחת לשצ"פ מיוחד (604 א') שב"צ מיוחד (903 א') וחניה מגוננת מיוחדת (659 א').
- 1.3 תתאפשר חלוקה למגרשים משניים בהסכמת בעלי המגרש כפוף לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

### 2. אזור בנייני ציבור - צבע חום מותחם בתחום כהה בתשריט

- 2.1 אזור בנייני ציבור ירשם על שם העיריה וישמש להקמת מבני ציבור למטרות שלשמן מותר להפקיע שטחים לצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבניה ושיופקעו כחוק.
- 2.2 באזור לבניינים ציבוריים אשר בתחום התכנית תותרנה התכליות הבאות:  
מבני חינוך - גני ילדים, מעונות, פעוטונים, בתי ספר ומוסדות חינוך.
- 2.3 הבניינים שניתן להקים באזור יהיו בני שתי קומות לכל היותר.
- 2.4 פתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש או בחניה ציבורית ע"פ תקן החניה התקף ולא יפחת מ- 150% מתקן החניה התקף.
- 2.5 הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים וכן לשלב תכליות במגרש אחד.

### 2. א. אזור בנייני ציבור מיוחד - צבע חום מותחם בתחום כהה תחום כתום מקוטע

מעל הקרקע יבנו שימושים בהתאם למפורט בטעיף 2.2 לעיל. מתחת לפני הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בנית מרתף חניה עד גבול המגרש.

### 3. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק בתשריט

השימושים המותרים יהיו:

- 3.1 חורשות, שיחיות, מזשאות ערוגות פרחים ורחבות.
- 3.2 שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- 3.3 דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.
- 3.4 מתקני משחק ונופש פעיל.
- 3.5 מיתקנים הנדסיים כגון: ברכות מים, בריכות נוי, קוי מים, מתקני ניקוז,

מתקני חשמל, צוברי גז תת קרקעיים וכל מתקן אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה.  
 3.6 אנדרטאות.  
 3.7 ספסלים, מתקני תאורה ברזיות.

**3. א. שטח ציבורי פתוח - מיוחד - צנוע ירוק תחום כתום מקוטע**  
 מעל הקרקע יהיו שימושים בהתאם למפורט בסעיפים 3.1-3.7 לעיל.  
 מתחת לפני הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בניית מרתפי חניה עד גבול המגרש.

**4. חניה מגוננת - קווים מוצלבים בשחור בתחום שצ"פ**  
 4.1 השטח מיועד למגרש חניה בשילוב גינון וצמחיה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י יזי מהנדס הועדה המקומית.

**4. א. חניה מגוננת מיוחדת - קווים מוצלבים בשחור בתחום שצ"פ ותחום כתום מקוטע**  
 מעל הקרקע יהיו שימושים בהתאם לסעיף 4.1 לעיל.  
 מתחת לפני הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בניית מרתפי חניה עד גבול המגרש.

**5. טבלת זכויות בניה:**

| אזור               | מספרי מגרשים | מספר קומות מותר | שטחי בניה מרביים במ"ר למגרש או ב-% |                | קוי בנין       |             |
|--------------------|--------------|-----------------|------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
|                    |              |                 | שטח עיקרי                          | שטחי שירות     | קדמי           | אחורי       |
|                    |              |                 |                                    |                |                |             |
| מסחרי + משרדים     | 702          | 2 + 6           | 7000                               | 4200           | 1500           | (2) (3)     |
| שב"צ               | 903          | 2               | 25% לקומה                          | 80% משטח עיקרי | 25% משטח המגרש | לפי תשריט 5 |
| שב"צ מיוחד         | 903 א        |                 |                                    |                | (1)            | 0           |
| שצ"פ מיוחד         | 604 א        |                 |                                    |                | (1)            | 0           |
| חניה מגוננת מיוחדת | 659 א        |                 |                                    |                | (1)            | 0           |

- (1) בתנאי שסה"כ שטח החניון הציבורי במגרשים 903 א', 604 א', 659 א', לא יעלה על 7500 מ"ר.
- (2) בחזיתות הפונות לשצ"פ תותר בניה עד גבול המגרש קו בנין למרתפים - גבול המגרש (בניה מתחת לפני קרקע סופיים תחשב למרתף).
- (3) תותר בניית שטחים עיקריים בקומת מרתף ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על 7000 מ"ר.

.../.

חלק ד' - הוראות בעניינים שונים

6. הוראות בענייני תעופה

2.1 א. גובה בניה

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים. גובה הבניינים המירבי יהיה בהתאם לאישור מנהל התעופה האזרחית. לא ינתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 7 קומות אלא באישור מנהל התעופה האזרחית. אין להקים עגורנים בתחום התוכנית אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

ב. גובה מטוסים

בניינים חדשים בתוכנית הנמצאים בתחום רעש שבין 25 תח"ר ו-35 תח"ר לפי תחזיות רשות שדות התעופה, יחוייבו לעמוד בדרישות האקוסטיות על פי הנספח האקוסטי. היתרי בניה למבני ציבור בתחום התוכנית ילוו במפרט ספציפי אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מנתיב הטיסה של נתב"ג וזאת בהתאם לאופי הפעילות המוצעת במבנה.

חלק ה' - חתימות ואישורים

חתימת בעל הזכות בקרקע:

חתימת יזם התכנית:

ברעלי לויצקי קסיף  
אדריכלים ומתכננים ע"מ (1988) בע"מ

חתימת עורך התכנית:

הוועדה הסקומית  
לתכנון ובניה  
אור יהודה-אזור

אישור הוועדה:

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

שם \_\_\_\_\_  
התאריך \_\_\_\_\_