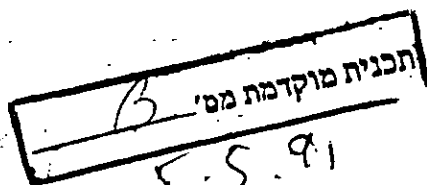


5-200



הועדה לבנין ערים עיריית אור יהודה - אזור.

16.9.90

מרחב תכנון מקומי אור יהודה
תוכנית מפורטת מא.א. 157,
שינוי לתוכנית מתאר מא.א. 100 ולת"צ 3/55/2
=====

1. תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מא.א. 157-שוק כפר ענא.
2. מקום התוכנית: מחוז תל אביב
נפת תל אביב יפו
עיריית אור יהודה
גושים: 6511, 7217
חלקות: 1(חלק), 39, 46, 35.
- קטע מרחובות דוד אלעזר והמלכים.
3. בעל הקרקע: מ.מ.י.
4. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה אזור.
5. המתכנן: אדריכלית הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור-יהודה-אזור.
אינג' רות טאומן-בן דור.
6. שטח התכנית: 17.363 מ"ר.
7. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המפורט בסעיף 2 לעיל ומסומן בתשריט 1:500 בקו כחול.
8. מסמכי התוכנית: תוכנית זו כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון התוכנית") וגליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. מטרות התכנית:
 - (א) הסדרת תוואי חדש לרחובות דוד אלעזר והמלכים.
 - (ב) הסדרת ושינוי שטחים מסחריים קיימים ע"י בינוי מפורט מבחינת קווי בינין קביעת אחוזי בניה, מיקום למקלטים ומעברים להולכי רגל.
 - (ג) קביעת דרכים לרכב שרות לפריקה וטעינה בתחומי השטח המסחרי.
 - (ד) חלוקה למגרשים עבור ביצוע שיקום ובינוי השוק הקיים בשלבים.
 - (ה) קביעת מגרש מיוחד עבור בניה למגורים.
10. יחס התכנית לתכניות קיימות:
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מא.א. 100 בכל הנושאים שאינם מפורטים בתקנון זה.
11. הפקעות לצרכי ציבור: דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית אור יהודה עפ"י חוק התכנון והבניה.

12. דרכים וחניות:

- (א) חניה בשטח חניה ציבורית כמסומן בתשריט.
- (ב) חניה בשטח המסחרי כמסומן בתשריט.
- (ג) דרכים לשרות בשטח מסחרי כמסומן בתשריט.
- (ד) דרכי גישה כמסומן בתשריט.
- (ה) מעברים להולכי רגל בשטח המסחרי כמסומן בתשריט.

13. ראה טבלת זכויות.

14. כללי:

- (א) גימור חומרי הגימור יסוכמו עם מהנדסת הועדה המקומית, ויסומנו בתוכניות ההגשה לקבלת היתרי בניה.
- (ב) מקלטים יאושרו ע"י הג"א בתכניות ההגשה לקבלת היתרי בניה.
- (ג) חשמל ובזק: מערכת החשמל והבזק תבוצע באמצעות חיבורים תת קרקעיים עפ"י הנחיות חברת חשמל ואשור מהנדסת הועדה המקומית.
- (ד) מים: אספקת המים תהיה ממפעל המים.
- (ה) תעול נקוז וביוב, יתוכננו עפ"י דרישת משרד הבריאות והועדה המקומית, השלמתן תהווה תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה.
- (ו) פינוי אשפה - ע"י העירייה בהתאם לסדורים שיאושרו ע"י משרד הבריאות, ומחלקות התברואה והתחזוקה של העירייה.
- (ז) זכויות בניה - ראה סעיף 13 כמסומן בתשריט וראה סעיף 13.
- (ח) קוי בנין - לפי התשריט-ראה סעיף 13.
- 15. חתימות: בעל הקרקע, יוזם התכנית, מתכנן התכנית.

13. הוראות בניה וטבלת זכויות.

מס' מגרש	ייעוד	תנאים להיתר	% בניה	קרי בניה	הערות
1	מגורים מיוחד	(א) הריסת כל המבנים המסומנים בצהוב לפני היתר. (ב) סלילת רח' המלכים בתוואי החדש כחלק מההיתר	25% בקומה 8 ק' + קע' 32 יח"ד.	5 קדמי 4 צדדי	
7,3,2	מסחרי ומקלט	(א) הריסת כל המבנים המסומנים בצהוב כולל בשצ"פ לפני היתר. (ב) סלילת דרך פרטית לפריקה כחלק מההיתר (ג) בנית מקלט במגרש 7 כחלק מההיתר. (ד) תוכנית ביוב ואינסטלציה לכל השטח המסחרי כחלק מההיתר.	עד 45% בקומה ב- 2 קומות. לא כולל קולונדה ומעבר חיצוני עליון.	-0- דרומי (קדמי) כולל הקולונדה והמעבר העליון ברוחב 2.4 מ' 8 אחורי (צפוני) 0 צדדי.	
4	מסחרי (השלמה)	(א) הריסת כל המבנים המסומנים בצהוב כולל בשצ"פ לפני היתר. (ב) סלילת דרך פרטית לפריקה ורחבת סבוב כחלק מההיתר. (ג) סלילת שביל ציבורי בצד צפון. (ד) תוכנית ביוב ואינסטלציה.	עד 45% בקומה ב- 2 קומות. לא כולל קולונדה ומעבר חיצוני עליון.	4 צפוני (למעבר) 0 - מ' דרומי (קדמי) כולל הקולונדה והמעבר העליון ברוחב 2 - 4 מ' 16 - אחורי (צפוני) רחבת סבוב.	מקלט וחלק מהמבנה קיים עם יציא שיכלל ב- % הבניה יש להרוס חריגות במבנה הקיים.

מס' המגרש	ייעוד	תנאים להיתר	% בניה	קוי בניה	הערות
8,5	מסחרי ומקלט	(א) הריסת כל המבנים המסומנים בצהוב כולל בשצ"פ ובדרך הצבורית לפני היתר (ב) סלילת דרך וחניה פרטית כחלק מההיתר (ג) בניית מקלט בחלקה 8 כחלק מההיתר. (ד) תוכנית ביוב ואינסטלציה לכל השטח כחלק מההיתר.	עד 45% בקומה. ב - 2 קומות לא כולל קולונדה ומעבר חיצוני עליון	0 דרומי (למעבר ציבורי) 12 - 19 אחורי (מזרחי) לחניה פרטית 0 קדמי (מערבי) כולל קולונדה ומעבר עליון ברוחב 2.4 מ' 0 צפוני.	
9,6	מסחרי ומקלט	(א) הריסת כל המבנים המסומנים בצהוב כולל בדרך הציבורית ובשצ"פ לפני היתר. (ב) סלילת דרך מעברים ציבוריים וכיכר חניה פרטית כחלק מההיתר. (ג) בניית מקלט בחלקה 9 כחלק מההיתר. (ד) תוכנית ביוב ואינסטלציה לכל השטח כחלק מההיתר.	עד 45% בקומה ב - 2 קומות לא כולל קולונדות ומעבר חיצוני עליון במבנה המזרחי - דרומי. במבנה הצפוני 2 קומות עם מדרגות פנימיות.	4 צפוני 4 מזרחי 0 דרומי 0 מערבי	

תקנון אקוסטי

=====

הוראות לבניית בית מגורים מיוחד במגרש 1 באזור תח"ר 25-30 (מר"מ 1)

1. מומלץ להפנות חדרי שינה לכוון צפון (כאשר ציר הטיסה הוא בדרום).
2. קירות חצוניים (למעט הפתחים) ייבנו בצורה אטומה לחלוטין כאשר המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
3. במקום חדירת צנרת וכדומה יאטם הרווח בין הקיר והצנרת בחומר אטימה אלסטי.
4. יש להמנע מותפרושת היוצרת חצר סגורה.
5. הפתחים לכוון דרום יהיו קטנים ככל הניתן.
6. קירות חיצוניים: יהיו בעלי אינדקס בדוד לרעש של 39 דציבלים לפחות (למשל קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים).
7. חלונות: עובי זכוכית לפחות 4 מ"מ. חלון צירי עם איטום ע"י ניאופרן או שווה ערך.
8. דלתות: בעלות הפסד העברה של 29 דציבלים לפחות (למשל עץ מלא 45 מ"מ עובי).

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

התכנית מואשרת מכח
157/157
28.5.91

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אזור יהודה
הכנית _____
שנדונה בישיבה מס' 4/91 מיום 24/2/91
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א
עם המלצה למתן תוקף
אינני רות טאמ
אד תהססית העדה
אזור יהודה