

לתיקן

5-2287

הועדה המקומית אור יהודה

א

מרחב תכנון מקומי

אור יהודה

7965

זכנית לבניה למגורים מספר מ.א.א./ב.מ/12(164)

שינוי ל:

חלק מתכנית שינוי מתאר מ.א.א./ב.מ/1 (148)

חלק מתכנית בניה למגורים מ.א.א./ב.מ/2 (156)

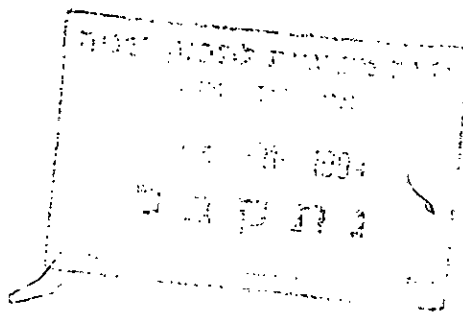
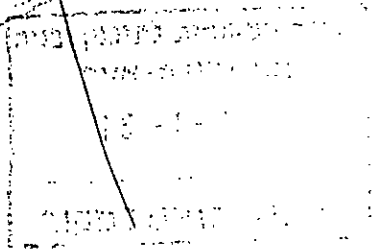
חלק מתג"פ 543

חלק ממתאר 100

חלק מ- מ.א.א./א/9

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

תקנות התכנית



הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

חלק א' - הוראות כלליות

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בניה למגורים מ.א.א/ב.מ.12 (164) להלן "התכנית".
התכנית הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.
2. מקום התכנית: בתחום שיפוט עיריית אור יהודה בין כביש 461 מצפון, רחובות "בגין" וה"הגנה" מדרום, רח' המייסדים ממערב.
מחוז תל אביב.
נפת תל אביב יפו.
הועדה המקומית אור יהודה.
4. חברת א.מ.ת. - סביוני אור בע"מ.
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
6. עורך התכנית: צוות אדריכלים: כרעלי, לויצקי, דיק, מורן, בלומנטל, כסיף בע"מ
7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 16 דפי הוראות (להלן: "תקנון התכנית").
גליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט").
1- 7 גליונות של נספחים:
גליון אחד נספח בנוי
1 גליון נספח תנועה וחניה שנערך ע"י משרד נתן תומר הנדסה 88 מעודכן לתאריך 23.9.93 חתום ע"י משרד התחבורה.
2 גליון אחד נספח ניקוז וביוב.
2 גליונות חתכים לרוחב כביש 461, אחד לרוחב הסוללה האקוסטית והשני חתך רוחב דרך כביש 461.
גליון אחד תשריט עם סימון המיגון האקוסטי לאורך כביש 461.
8. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.
9. גושים וחלקות: גוש 6485 חלקות: 117-120, 112-114, 82-109, 75-80, 63, 125, 124, 127, 131
חלקי חלקות: 189, 126, 123-121, 116, 115, 111, 110, 81, 74, 72, 53-50
- גוש 6228 חלק מחלקות: 10, 16, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26
- גוש 7215 חלקות 30, 41, 60 חלק מחלקות: 31
10. שטח התכנית: 569.94 דונם
11. יחס לתכניות קיימות: התכנית מבטלת את הוראותיהן של התכניות הנמצאות ברשימה שלהלן ככל שהן חלות על שטח התכנית:
1. שינוי מתאר מ.א.א./ב.מ.1 (148)
2. בניה למגורים מס' מ.א.א./ב.מ.2 (156)
3. תג"פ 543
4. מתאר 100
5. מ.א.א./א.9
6. התכנית משלימה ההוראות של תכנית המתאר הארצית לנתב"ג

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

12. פירוש מונחים: לכל מונח בתכנית תהיה המשמעות שיש לו בחוקים הבאים, בתוספת לחוקים ובתקנות שהותקנו לפיהם או שיתווספו או יותקנו מזמן לזמן, בין שהוגדר מפורשות ובין שלא הוגדר כך:

- 12.1 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 12.2 חוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961.
- 12.3 חוק החשמל תשי"ד - 1954.
- 12.4 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ו - 1990.

13. תחילת ביצוע: כתחילת ביצוע יחשב ביצוע יסודות ל-20% מכמות הדירות תוך שנתיים מיום אישור התכנית, וביצוע עבודות תשתית כדלקמן: כבישים ביוב, ניקוז, תאורה וכו' כנדרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

14. שלביות ביצוע: עד לתאריך 1.1.97 לא יאוכלסו בתחום התכנית יותר מ-1000 יח"ד.

15. נספח בינוי: נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט זכויות הבניה, מספר יחידות הדיור, גובה וקווי הבנין שיהיו מחייבים. שינויים שאינם מהותיים יהיו באישור הוועדה המקומית. על כל שינוי מהותי לנספח הבינוי המתבטא בגובה מבנים ו/או מיקום ביחס לקווי הרעש יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית.

16. טיפול אקוסטי: לתכנית מצורפות הוראות בענין הגנה אקוסטית לבנינים.

17. חובת הודעה למשתמשים: כל יזם בונה או בעל בנין חייב להביא לידיעת ציבור הדיירים/הרוכשים/הבונים/המשתמשים בקרקע כי האזור בין תח"ר 25 ל-30 ובין תח"ר 30 ל-35 חשוף לרעש מטוסיים. דרכי ההודעה יקבעו ע"י בעל הקרקע במסגרת חוזי החכירה ובניסוח שייקבע על ידי רשות שרות התעופה.

18. היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו בהתאם לנספח הבינוי והנספח האקוסטי, ויכללו את מערכות התשתית בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.

19. הגבלת גובה: הגובה המקסימלי של המבנים ו/או העגורנים המשמשים לבניה (כולל אנטנות ומתקנים אחרים על גג הבנין) לא יעלה על גובה אבסולוטי של 86 + מ'.

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

21. היטל השבחה: בהתאם לחוק.

הוועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

חלק ב' - מטרות התכנית

1. שינוי מספר יחידות הדיור בתחום התכנית מ-1714 יחידות דיור חדשות ל-2050 יח"ד חדשות ללא תוספת שטחי בניה למגורים על אלו שאושרו בתכניות מ.א.א./1(148) במ/1 (חלק) ו-מ.א.א./156(2) במ/2 (חלק).
2. קביעת שטחים למגורים, לביניניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח.
3. הפיכת שטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח ולשטח למבני ציבור.
4. קביעת שטחים למסחר ותוספת זכויות בניה למסחר במגרש מס' 702.
5. ביטול דרכים קיימות.
6. התווית דרכים לרכב, דרכים משולבות וחניות מגוננות.
7. קביעת גובה בנינים, זכויות בניה, קוי בנין והוראות בניה אחרות עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
8. הסדרת חניות נוספות בתחום התכנית עבור צרכי השכונה הקיימת.
9. קביעת עקרונות ניקוז השטח ואיסוף ביוב.
10. קביעת הוראות לבניה אקוסטית באזורים חשופים לרעש ותנאים למתן היתר בניה.
11. התאמת התכנית להגבלות בניה ושימושי קרקע המוטלות על נתב"ג וסביבתו לרבות הגבלות בגין רעש מטוסים.
12. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חלק ג' - סימונים בתשריט

לסימונים בתשריט תהיינה המשמעויות הבאות, כמצויין בתקנות התכנון והבניה:

גבול התכנית	קו כחול עבה
דרך קיימת	קטע בצבע ספיה
דרך מוצעת	קטע בצבע אדום
דרך משולבת מוצעת	קטע בצבע אדום וקוי אלכסון בירוק כהה
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור מגורים ב'	צבע תכלת
אזור מגורים ג'	צבע צהוב
אזור מגורים מיוחד	צבע כתום תחום כתום כהה
אזור מגורים מיוחד - דיור מוגן	פסים אלכסוניים כתומים תחום כתום כהה
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון על רקע לבן
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח ציבורי פתוח מיוחד	צבע ירוק עם מסגרת כתומה מקוטעת
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק תחום ירוק כהה
שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם בחום כהה
שטח לבניני ציבור מיוחד	צבע חום מותחם חום כהה עם מסגרת כתומה מקוטעת
שטח מסחרי	אפור תחום אפור כהה
שטח ספורט	ירוק תחום חום
אזור לשירותים הנדסיים	פסים בצבע סגול תחומים בצבע צהוב
אזור חקלאי	פסים בצבע ירוק באלכסון על רקע לבן
חניה מגוננת	קווים מוצלבים בשחור בתחום שצ"פ
חניה ציבורית	קווים מוצלבים בשחור בתחום דרך
גבול מגרש לאחר חלוקה מחדש	קוים בצבע שחור
מספר הדרך	ספריה ברבע העליון של עיגול
קו בנין מינימלי	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול
רוחב הדרך	ספריה ברבע התחתון של עיגול
מבנה להריסה	מסגרת בצבע צהוב
תחום חשיפה לרעש מטוסים	קו בצידן תח"ר

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

חלק ד' - התכליות, השימושים והוראות הבניה לאזורים השונים

זכויות הבניה עפ"י טבלאות אזורי הבניה (עמודים 9-6).

התכליות המותרות לשימוש והמיגבלות לשימושים באזורים השונים הן כלהלן:

1. זרכים:

הכל לפי תקנון התעבורה תשכ"א 1961 אשר בסמכות המפקח על התעבורה.

2. אזור מגורים א' - צבע כתום בתשריט

באזור מגורים א' יבנו בנינים חד ודו-משפחתיים דו קומתיים.

2.1 גגות -

הבינינים באזור זה יקורו בגגות רעפים אדומים משופעים בשפוע שלא יפחת מ-33%. יותר שילוב מרפסות גג וחלקים שטוחים, כאשר קרוי הרעפים לא יפחת מ-50% מהטל הבנין.

2.2 גובה הבינינים -

גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבינינים באזור זה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמוך אמצע הגבול הקדמי של המגרש. המסד יהיה בנוי פרט לפתחים. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 9.50 מ' וימד בקו אנכי ממפלס הכניסה (± 0.00)

2.3 מתקנים על הגגות -

לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בנין וקולטי שמש אשר יותקנו בשיפוע הגג. מיכל המים יהיה בתוך חלל הגג או בתוך המבנה

2.4 שטחי בניה נוספים

תורשה הקמת מרתף שרות לכל יח"ד שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50.0 מ"ר, שטח המרתף יהווה שטח שירות. תורשה בניה בתוך חלל הגג כחלק מזכויות הבניה, (שטח הבניה יחושב החל מגובה של 1.80 מ') בתנא שגובהו של שיא הגג לא יחרוג מהגובה המותר. שטח הבניה בחלל הגג יהווה חלק מהשטחים העיקריים.

2.5 גדרות -

קירות תומכים ו/או גדרות לאורך הרחוב ו/או לאורך שביל הכניסה למגרש יהיו לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. בהתאם לתכנית פתוח המגרשים.

2.6 חניה -

החניה תהיה בתחום שטחי המגרשים, כחלק משטחי השירות. תותר בנית סככת חניה בגבול המגרש בהתאם לתכנית הפיתוח. הסככה תהיה קרוי בלבד על פי דגם שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

2.7 מתקני אשפה וגז -

הצבת מיכלי נפט או מיכלי גז, (כפוף לאישור מכבי אש) ומתקנים לאיסוף אשפה תהיה במקום שיקבע לפי תכנית הפיתוח.

2.8 פרגולות -

תותר בנית פרגולות מעץ בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד הפרגולות יהיו פתוחות לפחות בשני צדדים ובלתי מקורות

2.9 מחסנים -

תותר בנית מחסן לגינה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד בקו בניה צדדי ואחורי 0 בקיר משותף לשני שכנים ובהסכמתם (במידה וקייים). המחסן יקורה ברעפים וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.10 מ'. המבנה לא יכלול חלונות וגגו ינוקז לשטח המגרש הפרטי.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

3. אזור מגורים ב' - צבע חכלת בתשריט

באזור מגורים ב' יבנו בניני קוטגים דו-קומתיים טוריים, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 2 לעיל (אזור מגורים א') למעט הקמת מחסני גן.

4. אזור מגורים ג' - צבע צהוב בתשריט

באזור מגורים ג' יבנו בנינים טוריים בני 3-5 קומות על הקרקע + קומת מרתף.

- 4.1 מותר יהיה להצמיד חלק משטח הקרקע (למעט שטחי חניה וגינון משותפים) לדירות קומת הקרקע ולהגדירם כחצרות פרטיות.
- 4.2 גגות הבינינים יכללו רעפים בשטח שלא יקטן מ-40% משטח הגג העליון.
- 4.3 תותר התקנת מתקני עזר על גגות המבנים כגון חדרי מעליות ומכונות מיכלי מים מערכות סולריות וכד' ובחנאי פתרון אדריכלי לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 4.4 מתקני אשפה וגז - כמו בסעיף 2.7.
- 4.5 מסתורי כביסה - לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה ויכלול פתרון לקומת הקרקע בתחום החצר הפרטית.
- 4.6 בכל חדר מדרגות יבנה פיר למעלית.
- 4.7 בקומת קרקע ובדירות בעלות מרפסת גג פתוחה תותר בניית פרגולה בלתי מקורה מעץ הפתוחה לפחות בשני צדדים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד.
- 4.8 בקומת מרתף תת קרקעית תותר הקמת מחסנים נפרדים לדיירים בשטח 4 מ"ר נטו לכל יח"ד וללא חלונות.
- 4.9 לא יותרו חדרי יציאות מהדירות לגג העליון או כניסות מהדירות לחלל גג רעפים.
- 4.10 כחלק מזכויות הבניה ושטחי הבניה תותר בניית הקומה העליונה כדירת דופלקס ללא יציאה לגג העליון.
- 4.11 כתנאי להיתר לדירות דופלקס תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח הגג והגג העליון (שיהיה לשימוש כל דיירי הבנין) שתכלול:
 - א. הקצאת שטח להקמת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לוויין.
 - ב. הקצאת שטח להקמת מיכלי מים.
 - ג. הקצאת שטח לדודי שמש או חמום מים סולרי.
 - ד. חדרי מכונות ומעלית.

5. אזור מגורים מיוחד - צבע כתום חחום כתום כהה בתשריט

באזור מגורים מיוחד יבנו בניני מגורים בני 7-14 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף.

- 5.1 כחלק מזכויות הבניה ושטחי הבניה תותר בניית הקומה העליונה כדירת דופלקס ללא יציאה לגג העליון.
הכניסה לקומות העליונות תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג. סה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40% משטח הטל הבני כולל פרגולות של 20 מ"ר ליחידת דיור.
כתנאי להיתר לדירות דופלקס תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח הגג והגג העליון (שיהיה לשימוש כל דיירי הבנין) שתכלול:
 - א. הקצאת שטח להקמת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לוויין.
 - ב. הקצאת שטח להקמת מיכלי מים.
 - ג. הקצאת שטח לדודי שמש או חמום מים סולרי.
 - ד. חדרי מכונות ומעלית.שטח הגג העליון המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג כולו.
- 5.2 בקומת העמודים תותר בניית מבואה לבנין, חדרי מכונות, חדרי אשפה וגז, חדרי שרות (חשמל, טרנספורמציה בזק) ומחסנים אטומים לדיירים בשטח של עד 4 מ"ר נטו בנפרד לכל דירה במסדרון משותף ניתן למקם פונקציות אלו גם בקומת מרתף תת קרקעית.
- 5.3 מתקנים על גגות - כמו 4.3, יותר שילובם גם מעל דירות הדופלקס תוך מתן פתרון ארכיטקטוני לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

6. אזור בניני ציבור - צבע חום מוחם בחום כהה בתשריט

- 6.1 אזור בניני ציבור ירשם על שם העיריה וישמש להקמת מבני ציבור למטרות שלשמן מותר להפקיע שטחים לצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבניה ושיופקעו כחוק.
- 6.2 באזור לבנינים ציבוריים תותרנה התכליות הבאות:
 - א. מבני חינוך - גני ילדים, מעונות, בתי ספר ומוסדות חינוך.
 - ב. מבנים לשירותי דת וקהילה - בתי כנסת, מוסדות דת, מקוואות, מועדונים לנוער ומבוגרים.
 - ג. שירותי תרבות וספורט - אולמות ומגרשי ספורט, מרכזים לתרבות, ספריות.
 - ד. שירותי בריאות ורווחה, תחנה לאס ולילד, תחנה לבריאות המשפחה, מרפאות, מרכזי יום ומועדונים לקשיש.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

- 6.3 הבניינים שניתן להקים באזור יהיו בני שתי קומות לכל היותר בקרוי רעפים שלא יפחת מ-50% מהטל הבניין.
- 6.4 פתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש ע"פ אישור יועץ התנועה העירוני ולא יפחת מ-150% מתקן החניה התקף.
- 6.5 הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים בדרך של אנלוגיה.
- 6.6 הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב תכליות במגרש. יעוד הבניינים המפורטים ברשימת התכליות יסומן בטבלאות האזוריים (לדוגמא: מבני חינוך - א, שילוב תכליות חינוך + תרבות - א + ג).

6. א. אזור בנייני ציבור מיוחד - צבע חום מותחם בחום כהה תחום כתום מקוטע

מעל הקרקע יבנו שימושים כמסומן בתשריט ועל פי הוראות התכנית. מתחת לפני הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בניית מרתף חניה עד גבול המגרש.

7. אזור לבנייני מסחר - צבע אפור תחום אפור כהה בתשריט

- 7.1 התכליות המותרות באזור זה תהיינה כדלקמן: חנויות מסוגים שונים כגון: בתי קפה, בתי מרקחת, צרכניות, סופרמרקטים, מספרות, ביגוד, אלקטרוניקה וכדומה. חנות המזון במגרש 703 תהיה במתכונת של מינימרקט, (בשטח שלא יפחת מ-250 מ"ר למינימרקט), ובלבד שאין בכך מטרה כל שהיא כמו כן יותרו משרדים, בנקים, סניפי דואר וכל שימוש מסחרי אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה.
- 7.2 במגרשים 703 ו-704 הבניין ייקורה ברעפים בשטח שלא יפחת מ-50% מהטל הבניין.
- 7.3 במגרשים 703 ו-704 החניה תהיה בתחום המגרשים ובשטח הפרטי הפתוח הצמוד אליהם (מגרש 653 - שיוצמד בחלקים שונים לשני המגרשים) באישור יועץ התנועה העירוני. כמות מקומות החניה לדכב פרטי לא תפחת מ-150% מתקן החניה התקף.
- 7.4 החניה למגרש 702 תהיה בתחום המגרש ומתחת לשצ"פ ולשב"צ (מגרשים 604 ו-903א) הצמוד בחניה תת קרקעית כפוף להסכם פיתוח שיחתם עם העירייה ומנהל מקרקעי ישראל.
- 7.5 במגרש 702 תתאפשר חלוקה למגרשים משניים בהסכמת בעלי המגרש כפוף לתוכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

8. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק בתשריט

השימושים המותרים יהיו:

- 8.1 חדרשות, שיחיות, מדשאות ערוגות פרחים ורחכות.
- 8.2 שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- 8.3 מתקני ספורט פתוחים ומבני עזר הדרושים להם בגובה קומה אחת בלבד ובקרוי רעפים.
- 8.4 דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.
- 8.5 מתקנים פתוחים למופעים.
- 8.6 מתקני משחק ונופש פעיל.
- 8.7 שרותים ציבוריים (אסלות ומשתנות) בגובה קומה אחת ובקרוי רעפים.
- 8.8 מיתקנים הנדסיים כגון: ברכות מים, בריכות נוי, קווי מים, מתקני ניקוז, צוברי גז תת קרקעיים וכל מתקן אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה. על אף האמור לעיל מובהר כי תותר הקמת תחנה זמנית (לחברת חשמל) על גבי מגרש מס' 601 בצדו המזרחי של המגרש וזאת לתקופה שלא תעלה על 7 שנים ממועד אישור התוכנית. התחמ"ש תוקם בכפיפה לקבלת היתר בנייה. הועדה תהא זכאית לדרוש עדכון חוות הדעת הסביבתית שהוכנה בעבר ע"י חברת החשמל וכן תנאים אחרים למניעת מפגעים. על היזם ליידע את הרוכשים במגרשים הגובלים על קיום התחמ"ש לתקופה של 5-7 שנים.
- 8.9 אנדרטאות.
- 8.10 ספסלים, מתקני תאורה ברזיות.
- 8.11 סה"כ השטחים הבנויים בשצ"פ לא יעלה על 3% משטח הקרקע הכולל.

8. א. שטח ציבורי פתוח - מיוחד - צבוע ירוק תחום כתום מקוטע

מעל הקרקע יבנו שימושים כמסומן בתשריט ועל פי הוראות התכנית. מתחת לפני הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בניית מרתף חניה עד גבול המגרש.

9. חניה מגוננת - קווים מוצלבים כשחור בתחום שצ"פ

השטח מיועד למגרש חניה בשילוב גינון וצמחיה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

10. שטח פרטי פתוח

בשטח פרטי פתוח תותר העברת קווי תשתית מכל הסוגים ותוכנן גישה לרשויות לטיפול בהם בכל עת, אין לגדר או להציב כל מתקן מעל קווי תשתית.

הועדה המקומית

לתכנון ובניה

אור יהודה-אזור

12/17

11. טבלת אזורי הבניה:

א. אזורי מגורים:

הערוח	קווי בנין (1)			שטחי בניה מירבניים במ"ר למגרש		מספר קומות מותר	גודל מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד למגרש	מספרי מגרשים	אזור	
				שטחי שירות							שטח עיקרי
	צדדי	אחורי	קדמי	מעל הקרקע	מתחת לקרקע						
											לפי תשריט ונספח בינוי
	3	5	לפי תשריט ונספח בינוי	100	80	308	+ 2 עלית גג	500	2	101-146 201-291	א'
			לפי תשריט ונספח בינוי	300	300	864	+ 2 עלית גג	1200	6	301-309	ב'
				500	500	1440		2000	10	317	
				600	600	1728		2400	12	313	
				700	700	2016		2800	14	312, 315	
				800	800	2304		3200	16	311, 314 316	
				1100	1100	3168		4400	22	310	
(2)			לפי תשריט ונספח בינוי	200	420	1392	4	1400	12	409-411 413, 415 421	ג'
				240	560	1736	5	1700	16	420	
				270	630	2088	4	2200	18	402-405 408, 412 414, 416 417	
(3)			לפי תשריט ונספח בינוי	360	840	2784	4	2400	24	401, 406 407	ד'
				360	840	2604	5	2400	24	418, 419 422, 423	
				720	1680	5208	5	4800	48	424, 425	
(3)			לפי תשריט ונספח בינוי	400	2700	6910	10	4500	72	501, 506 507, 510	ה'
				800	5600	14290		9000	144	508, 509	
				800	5500	13580		9000	144	503, 504	
				2500	3800	12165		15	5000	112	

זערות:

- (1) וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי
- (2) בניה של דירה בקומה רביעית מותנית בבניית מעליה
- (3) מס' הקומות אינו כולל חדרי מכוניות על הגג.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

ה ע ר ו ח	ה ש ו ש (2)	קווי בנין (1)			שטחי בניה מירביים במ"ר למגרש או ב-%		מספר קומות יותר	גודל מגרש מזערי במ"ר	תכנית מקסי- מלית (3)	מספרי מגרשים	אזור	
		צדדי	אחורי	קדמי	שטחי שירות							שטח עיקרי
					מתחת לקרקע	מעל הקרקע						
5) 6)					1500	4200	7000	2 +	4500	65% (4) 40%	702	מסחרי +
7) 8) 9)					1500	375	750	1	1500	50%	703	מסחרי
					1500	550	1100	2			704	
10)	א				25%				10000		901 א-ה	שטח
	א				משטח				3000		902	
	א+ג				המגרש				20000		903	
11)					3900						903 א	
12)	א+ג	לפי תשריט ונספח בינוי	לפי תשריט ונספח בינוי	לפי תשריט ונספח בינוי	25%	50%	25%	2	2500	40%	904	לבנייני
	א				משטח	מהשטח	לקומה		1100		905	
	א				המגרש	העיקרי			1100		906	ציבור
	א+ג								1500		907	
	א+ג								1500		908	
	א								1100		909	
	ד								1100		910	
	ב								1500		911	
	א+ג								1500		912	
	ג								1500		913	
1)					3600				4350	-	604	צ"פ מיוחד

הערות:

- (1) או כמצוין בתשריט ו/או בנספח הבינוי.
- (2) השימוש לפי המצוין בסעיף 6.2 - מבני ציבור
- (3) כשטח תכנית יחושב הטלו של חלק המבנה הבולט מעל פני הקרקע הסופיים
- (4) שטח התכנית בקומת קרקע ו-א יחולק כך שהשטח העיקרי לא יעלה על 35% משטח המג ושיטחי השירות לא יעלו על 30% משטח המגרש.
- (5) בחזיתות הפונות לצ"פ תותר בניה עד גבול המגרש קו בנין למרתפים - גבול המג (בניה מתחת לפני קרקע סופיים תחשב למרתף).
- (6) תותר בנית שטחים עיקריים בקומת מרתף ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על 7000 מ"ר.
- (7) מגרש 704 ישמש בעיקר למרכז בריאות, מרפאות, בית רופאים, משרדים וכד'. בקומת הקרקע יותרו חנויות בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר (שטח מינימלי לחנות לא יפחת מ-40 מ"ר).
- (8) תותר בנית קולונדה בקו בנין 0 לכיוון הכבישים
- (9) תנאי לקבלת היתר בניה תהיה הגשת פרוגרמה לשימושים המסחריים לאישור מהנדס הועדה
- (10) במגרש 901 א-ה תותר חלוקת משנה למספר מגרשים. חלוקות משנה א, ד, ה מיועדים לחינוך, תרבות וספורט. חלוקת משנה ג לשרותי דת וחלוקת משנה ב לחינוך ותרבו
- (11) שטח החניון התת קרקעי, תותר בנית מרתף חניה עד גבול המגרש.
- (12) תותר בניה בקו בנין 0 בחלקו הצפוני של המגרש בתנאי הסכמת המגרש הסמוך.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

מ	ג	ר	י	ס	יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	צבוע בתשריט	כמות מגרשים
	א				274	42196	כתום	137
	ב				174	25056	כחול	17
	ג				514	58064	צהוב	25
	מיוחד				1088	107710	כתום תחום כתום	10
				ס"ה	2050	233026		

חלק ה' - הוראות בענינים שונים

1. הוראות בעניני חניה ותנועה - נספח "תנועה וחניה" מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים בהסדרי התנועה המופיעים בנספח התנועה שיאושרו על ידי משרד התחבורה לא יהוו שינוי לת.ב.ע ולא יחייבו הפקדה מחדש של התכנית.

בכל תחום התכנית, תושבתנה דרישות החניה על העקרונות הבאים:

1.1 תקן חניה - הבסיס להיקף החניה הדרושה בתחום כל מגרש לבנין, תכנית או מיתקן כלשהו יהיו תקני החניה כפי שהם מופיעים בתקנות התכנון והבניה ולא פחות מ: בדירות באזורים ג' ומיוחד ששטחן עולה על 90 מ"ר יותקנו 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. בדירות צמודות קרקע (קוטג'י) באזורים א' ו-ב' יותקנו 2 מקומות חניה. תותר חניה כפולה בתנאי שתשמש את אותה דירה. תנתן זכות מעבר לרכב ממגרש אחד למשנהו לצורך חניה ולשם כך תרשם זיקת הנאה בין מגרשים סמוכים.

1.2 כניסות לחניה - בהתאם לנספח תנועה וחניות באשור הועדה המקומית.

1.3 מגרשי חניה והתחברויות למערכת הדרכים - יהיו בהתאם לתכנית נספח תנועה וחניה ובהתאם לדרישות הרשות המקומית. בפיתוח מגרשי החניה לאזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד, מגרשים מסחריים ו/או משרדים יובטח פיתוח שטח החניה במגרשים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

1.4 דרכים - תואי הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם לתכנית נספח תנועה וחניה.

צמתים וקטעי דרך ראשיים יהיו בהתאם לדרישות, בתאום ובאישור משרד התחבורה, אלא אם הם הוגדרו בתחום סמכותה של הרשות המקומית. צמתים להתחברות עם דרכים בינעירוניות יהיו בהתאם לדרישות בתאום ואישור מע"צ ומשרד התחבורה. התכנית כוללת הרחבת רצועת זכות דרך של הדרך הכינעירונית מס' 461 ל-68 מ' תוך שמירה על קו בנין 80 מ' מציר הדרך הקיימת (סה"כ רצועת דרך + קו בנין מדרום 105=68+37 מ') וזאת על מנת להבטיח ביצוע עתידי של דרך מס' 461 המהירה והמלווה בדרך שרות.

במסגרת הרחבת כביש 461, ינתן פתרון אקוסטי, שיאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, אשר יפחית את מפלס הרעש החזוי כתוצאה מהרחבת הכביש והפיכתו לדרך מהירה, למפלסים המאושרים על ידי המשרד לאיכות הסביבה למגורים ולבית ספר.

לפני ביצוע הרחבת הדרך יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה נספח ביצוע אשר יכלול: תשריט מדוייק של הכביש (1:1250) של הפתרון האקוסטי הנדרש, וחתיים (1:250) המתייחסים למבנים הסמוכים לדרך.

הועדה המקומית

לתכנון ובניה

אור יהודה-אזור

1.5 מגבלות בניה בתחום
מגרשים באזור צמתיים
("משולשי ראות") -

מוגדרות בנספח תנועה וחניה (ראה שטח מוגדר כשטח מח
לרצועת זכות הדרך השמור למשולש ראות בו ניתן להקים
גדרות ו/או לבנות עד למפלס 70 + ס"מ מפני המסעות
הקיימות.

1.6 ביצוע מרכיבים של
מערכת הדרכים
כתנאי להוצאת
היתר בניה -

1.6.1 לא יוצא היתר בניה לפני קבלת אישור מ. תחבורה
לתכנית סלילת שד' המייסדים בקטע שבין דרך 1
לבין רח' מנחם בגין ואישור מע"צ לחיבור שד'
המייסדים לדרך 461 עם פניות ימינה בלבד בשל
ראשון. ביצוע התכנית הנ"ל יהווה תנאי להוצאת
תעודת גמר ואכלוס.

1.6.2 לא יוצא היתר בניה מעל 800 יח"ד אלא לאחר
הסדרת החיבור של שד' המייסדים עם דרך מס' 1
בצומת מלא ומרומזד וסלילת המשך רח' התעשייה
בקטע בין שד' המייסדים ורח' הפלדה וחסומת דו
הגישה הקיימת למגרש חאן הדקל על פי תכניות
באשור מ. התחבורה ומע"צ.

1.6.3 לא יבוצע החיבור החדש דרך תוואי כבל ח"ח לדו
461 אלא לאחר ניתוק הזרוע הדרומית של צומת
סביון (חיבור רח' העצמאות עם דרך 461) וביצוע
הקשר הפנימי באמצעות כבישים מס' 8 ו-14 מרו
העצמאות וקפלן, על פי תוכניות שתאושרנה על
מ. התחבורה ומע"צ.

2. הוראות בענין חשמל ותקשורת

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

2.2 אספקת חשמל ותקשורת
רשת החשמל (מתח נמוך וגבוה) ורשת התקשורת ואספקתם ל
המבנים (מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, תאורת חנויות)
תבוצע באמצעות חיבורים תת-קרקעיים, בהתאם להנחיות
חברת החשמל ובזק ואישור מהנדס הועדה, חדרי טרנספורם
וחדרי בזק ישולבו באזורי מגורים מיוחד, וש"צ בהתאם
לתכנית שתואם עם חברת החשמל ובזק ותאושר ע"י מהנדס
הועדה המקומית. תותר בנית חדרי טרנספורמציה וחדרי
תקשורת בקו בנין 0 כחלק מגדר בנויה המשולבת בתכנית
הפיתוח.

3. תעול, ניקוז, ביוב ותכניות מים

3.1 אספקת המים תהיה ממפעל המים.

3.2 הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והעירייה. לא ינתן
היתר בניה לפני שתכננה 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 ולבצע 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. וכן יהיו חייבים הבעלים לתת גישה
חופשית לרשות המקומית לצינורות לשם ניקוי, תיקון וכו' בכל עת.

4. אשפה

סידור להרחקת אשפה -

שיטת הרחקת האשפה תקבע ע"י העירייה.
סידורי ההרחקה, כגון פחים עגלות ומכולות וסידורם,
בהתאם לדרישת הרשות המקומית ניתן יהיה למקם ביתני
אשפה במידה וידרשו ע"י הרשות המקומית בגבולות המגרש
ע"פ תקנות הבניה ובשילוב עם תכנית הפיתוח הכללית
לאחר.

5. גז

תותר הקמת צוברי גז תת-קרקעיים באישור משרד העבודה וכיבוי אש בש.צ.פ. מהלך
צנרת הגז תתואם בתכנית מערכות עם שאר תשתיות המשך התת-קרקעי.

הועדה המקומית
לתכנון וכניה
אור יהודה-אזור

.../.

6. הנחיות כלליות:

- א. חומרי הגימור יתואמו עם מהנדס הועדה ויטומנו בחזיתות שבתכניות המוגשות לקבלת היתרי בניה.
- ב. באזורים ג ומיוחד, חמרי הגמר יהיו קשיחים בלבד כולל פניס קומת המבואה על כל חלקיה.
- ג. באזורים א ו-ב יותר שימוש בטיח מסוג גלזורה גלס, קוורץ או חומר ש"ע שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומ

6.1 גימור -

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושמושי קרקע בג בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים. גובה הבניינים המי המותר הוא 86 + מעל פני הים. לא ינתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 7 קומות אלא באישור מינהל התעופה האזרחית. אין להקים עגון בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

6.2 בטיחות טיסה -

בכל בנין, אנטנה מרכזית אחת לרדיו ואחת לטלויזיה מקומן וסימונן בתכנית טעון אישור מהנדס הועדה. כן תתוכנן מערכת טלויזיה בכבלים כחלק מתכנית המשו ותהיה תח קרקעית.

6.3 אנטנות טלויזיה ורדיו

היתר בניה ינתן בתנאי שסומנה מערכת סולרית בבנין ומערכת החיבורים לכל דירה. הקולטים ודודי השמש המוצבים על הגגות באזורים ג, מיוחד, יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנית הגג. הפתרון התכנוני יסתיר את הקולטים והדוודים ויהיה כפוף לאשור מהנדס הועדה המקומית.

6.4 אנרגיה סולרית (קולטי שמש)

7. מדידות ורישום שטחים

א. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

ב. תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה על ידי מודד מוסמך לאישור הועדות.

8. הוראות בענין הגנה אקוסטית לבניינים

8.1 בניינים חדשים הנמצאים בסמיכות לכביש 461

א. תבוצע סוללה להגנה בפני מטרדי רעש כמפורט בחתכים לאורך כביש 461. (ראה תשריט וחתך המצורפים בנספח לתכנית).

ב. הפתחים בחללים העיקריים במבני ציבור (כיתות, כיתות גן וכו') לא יופנו לכיוון צפון (כלפי כביש 461).

ג. תנאי להיתר בניה לבניינים הגבוהים במגרשים 504 ו- 508 יהיה שילוב אמצעים להפחתת רעש בפתחי הבנין בדירות המגורים הפונות לכיוון צפון, שילוב אלמנטים ארכיטקטוניים היוצרים מיסוך. פרטי הטיפול יקבעו במסגרת התכנון המפורט ויאושרו על ידי יועץ אקוסט מוסמך.

8.2 בניינים חדשים בתכנית הנמצאים בתחום רעש שבין 25 תח"ר ו-35 תח"ר לפי תחזיות רשות שדות התעופה, יחוייבו לעמוד בדרישות האקוסטיות על-פי הנספח האקוסטי.

התכנון יעשה בהתאם להוראות הנספח האקוסטי ו/או על פי תכנון אקוסטי אשר יוכן ויחתם על ידי יועץ אקוסטי מוסמך.

היתרי בניה למבני מגורים יהיו בהתאם להוראות הנספח האקוסטי המצורף לתכנית היתר הבניה ילווה בחוות דעת של אקוסטיקאי מוסמך, המעידה על התאמת פרטי ההגשה לדרישת הנספח האקוסטי.

היתרי בניה למבני ציבור בתחום התכנית ילוו במפרט ספציפי אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מנתיב הטיסה של נתב"ג וזאת בהתאם לאופי הפעילו המוצעת במבנה.

9. הוראות בענין הקמת תחנת משנה (חשמל) זמנית:

9.1 התחמ"ש יכלול שנאי בודד בהספק של 30 מגה וולט אמפר. השנאי יספק אנו במתח גבוה דרך כבלים תת קרקעיים.

9.2 השנאי ימוקם באופן שלא יפגע בפיתוח הסוללה האקוסטית לאורך דרך 461 כמתואר בנספח 5.

9.3 השנאי ימוקם כך שמרחקו מהמגורים המתוכננים מדרום יהיה 30 מ' לפחות. לא תתאפשר הקמת מבני מגורים במרחק קטן מזה, עד לפינוי התחמ"ש.

9.4 היתר הבניה ילווה בחו"ד סביבתית מפורטת, יכלול אמצעים נדרשים למני מטרדים סביבתיים, ויהיה כפוף לאישור המשד לאיכות הסביבה.

הועדה המקומית

לתכנון ובניה

אור יהודה-אזור

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)

א-1. עמידה בדרישות

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

א-2. כללי

2.1 קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.

2.2 במקומות בהן חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסט

2.3 יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציו הטיסה.

2.4 יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

א-3. קירות חיצוניים

3.1 קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.

3.2 קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

א-4. חלונות

חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

4.1 עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.

4.2 החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר שווה ערך.

א-5. דלתות

5.1 כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.

5.2 דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

א-6. גגות

הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יוקתנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

ב. דרישות לתכנון מבני בתחום רעש שבין 65 ל-70 Ldn (30 עד 35 תח"ר) - הפחתת רעש של 30 דציבל (A)

ב-1. עמידה בדרישות

תכנון העומד בדרישות הכאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 30 דציבל (A).

ב-2. כללי

2.1 קירות חיצוניים ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.

2.2 במקומות שבהן חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.

2.3 יש להמנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה וחדרי המגורים לכיוון ציר הטיסה.

2.4 אופן אורז החללים מפורט בסעיף ז'.

ב-3. קירות חיצוניים

3.1 קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.

3.2 קירות בנויים יהיו בעלי מסה של 240 ק"ג למ"ר לפחות.

3.3 קירות קלים כפולים, מעץ או גבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן.

העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי של 12 מ"מ. העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי של 15 מ"מ לפחות. הציפוי החיצוני של הקיר יהיה אטום כולו. חומר בידוד בעובי של 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני והפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

ב-4. חלונות

4.1 חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.

4.2 הזיגוג יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.

4.3 כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ. אין להשתמש במרק לאיטום במירווח בין הזגוגית ומסגרת החלון אלא בניאופרן או חומר שווה ערך.

4.4 זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אויר ע"י חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטרומי רך.

4.5 משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.

4.6 דלתות הזזה חיצוניות כאשר הינן סגורות תאטמנה למשקוף באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת האויר. הזיגוג בדלתות ההזזה יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.

ב-5. דלתות

5.1 דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.

5.2 כל הדלתות החיצוניות בעלות צירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות. הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים אשר הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד. איטום הדלת למשקוף יבוצע בעזרת רצועות גומי רך מסביב לכל היקף הדלת.

הועדה המקומית

לתכנון ובניה

אור יהודה-אזור

5.3 קיבוע הזגוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת חומר איטום א
חומר אלסטומרי רך.

5.4 משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.

ב-6. גגות

6.1 מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד
כולל לרעש של 40 דציבלים לפחות.

6.2 הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.

6.3 חלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים
לפחות.

ב-7. אורור

7.1 מערכת או יחידה של אורור מכני תותקן בכל חדרי המגורים, השינה
והמטבח לאספקת אויר וסחרורו מבלי צורך לפתוח כל דלת, חלון או
פתחים אחרים לחוץ.

7.2 פתחי אורור לעלית הגג יהיו במספר וגודל מינימליים.

7.3 במקרה שמאורר (ונטה) מותקן לאורור עלית הגג, תותקנה על פתחי ה
והפליטה של המאורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות מצידן
בידוד אקוסטי (DUCTLINER) בעובי 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 0.5
לפחות, ויכלול לפחות פניה אחת של 90 מעלות כשהפתח החיצוני יופ
כלפי מטה.

7.4 כל תעלות האורור המחברות את פנים חדרי המגורים, השינה והמטבח
תהיינה בעלות אורך של 1.5 לפחות עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי 5
ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות כשהפתח החיצוני יופ
כלפי מטה.

7.5 לכל אח יהיה סוגר (DAMPER) המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.

חלק ו' - חתימות ואישורים

א.מ.ת.
סניפי אור בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

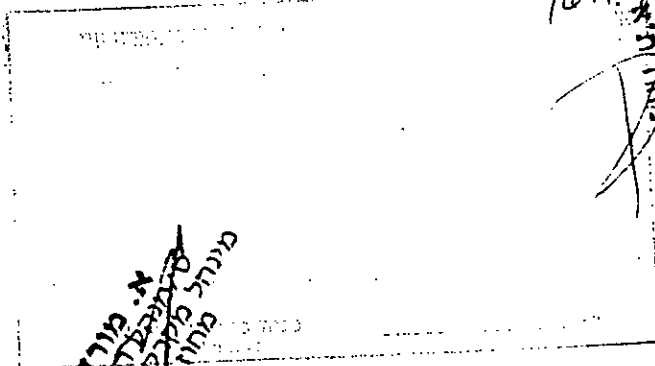
חתימת מחבר התכנית:

צוות אדריכלי

נרעלי סניף אור בע"מ
בלומנטל כסיף בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

אישור הועדה:

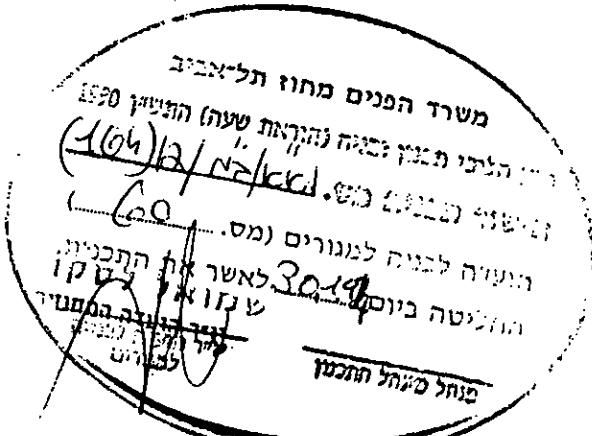


מיוחד מרומי אור בע"מ
א.מ.ת.
אור בע"מ

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור - יהודה - אזור

תכנית 104/12/א
ושגדונה ביטולה מס' 93/10
הועברה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה מתוך ת"פ מס' 12.1.93

עם המלצה לטובת הועדה
אדריכלי
י"ר הועדה



הועדה המקומית
לתכנון ובניה
י"ר יהודה-אור

סי.מ.ת. 2.3.94