



הזעדה המקומית אור יהודה

מרחב תכנון מקומי

אור יהודה

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

שינוי ל:

מ.א.א./ב.מ./12/164 (164)
מ.א.א./164/א'
מ.א.א./ב.מ./12/ב'
ול- מ.א.א./מק/1000

חלק א' - הוראות כלליות

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מ.א.מ./מק/1000/א (תכנית בסמכות ועדה מקומית). שינוי לתכנית בניה למגורים מ.א.מ./ב.מ./12, (164) מ.א.מ./164/א', מ.א.מ./ב.מ./12/ב' מ.א.מ./מק/1000.

מחוז:

מחוז תל אביב.

נפה:

נפת תל אביב יפו.

מקום:

אור יהודה.

גושים וחלקות:

גוש 6485 חלקות: 72, 115, 196, 198 חלקי חלקות: 50, 51, 52, 110, 111, 116, 117, 122, 123

גוש 7215 חלקי חלקות: 30, 31, 41, 60

שטח התכנית:

32.6 דונם

גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול בתשריט.

בעל הקרקע:

רשות פיתוח, מדינת ישראל, עיריית אור יהודה.

יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה.

עורך התכנית:

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.

מסמכי התכנית:

1. תשריט.
2. תקנון בן 4 עמודים.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

חלק ב' - מסרות התכנית

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של השטח לבנייני ציבור, השטח הציבורי הפתוח הדרך המשולבת, החניה המגוננת והשטח המסחרי, וזאת מבלי לשנות את סך כל השטח המסחרי ואת סך כל השטח הציבורי 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 מטרה כל שהיא 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 ובמגרשים לשצ"פ מיוחד (628) שב"צ מיוחד (903 א') וחניה מגוננת מיוחדת (658, 659) בהתאם לחלק ד' סעיף 1 להלן.
- 1.3 תתאפשר חלוקה למגרשים משניים בהסכמת בעלי המגרש כפוף לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

2. אזור בניני ציבור - צבע חום מותחם בחום כהה בתשרי

- 2.1 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.
- 2.2 באזור לבנינים ציבוריים אשר בתחום התכנית תותרנה התכליות הבאות:
מבני חינוך - גני ילדים, מעונות, פעוטונים, בתי ספר ומוסדות חינוך.
- 2.3 הבנינים שניתן להקים באזור יהיו בני שתי קומות לכל היותר.
- 2.4 פתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש או בחניה ציבורית בהתאם לחלק ד' סעיף 1 להלן.
- 2.5 הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים וכן לשלב תכליות במגרש אחד.

2. א. אזור בניני ציבור מיוחד - צבע חום מותחם בחום כהה תחום כתום מקוטע

על הקרקע יבנו שימושים בהתאם למפורט בסעיף 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. גודל החניון בהתאם לטבלת זכויות הבניה סעיף 5 להלן הוראות לביצוע החניון בחלק ד' סעיף 1 להלן.

3. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק בתשרי

השימושים המותרים יהיו:

- 3.1 חורשות, שיחיות, מדשאות 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 של הרשות המקומית.
- 3.6 אנדרטאות.
- 3.7 ספסלים, מתקני תאורה ברזיות.

3. א. שטח ציבורי פתוח - מיוחד - צבוע 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 בנית מרתפי חניה עד גבול המגרש. גודל החניון בהתאם לטבלת זכויות הבניה סעיף 5 להלן הוראות לביצוע החניון לפי חלק ד' סעיף 1 להלן.

4. חניה מגוננת - קווים מוצלבים בשחור בתחום שצ"פ

- 4.1 השטח מיועד למגרש חניה בשילוב גינון וצמחיה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר על ידי 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 בנית מרתפי חניה עד גבול המגרש. גודל החניון בהתאם לטבלת זכויות הבניה סעיף 5 להלן הוראות לביצוע החניון לפי חלק ד' סעיף 1 להלן.

5. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים

אזור	מספרים מגרשים	מס' קו' מותר	שטחי בניה מירביים במ"ר למגרש או ב-%		
			שטח עיקרי	שטחי שירות	
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע
מסחרי + משרדים	702	2 + 6	7000	4200	1500
שב"צ	903 993	2	25% לקומה	80% משטח עיקרי	25% משטח המגרש
שב"צ מיוחד	903 א				200% (1)
שב"פ מיוחד	604 א				200% (1)
חניה מגוננת מיוחדת	659 א				200% (1)

מצב מוצע

אזור	מספרים מגרשים	מס' קו' מותר	שטחי בניה מירביים במ"ר למגרש או ב-%		קו' בנין			
			שטח עיקרי	שטחי שירות		קדמי	אחורי	צדדי
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
מסחרי + משרדים	702	2 + 6	7000 (3)	4200	1500 (3)	(2)	(2)	(2)
שב"צ	903 993	2	25% לקומה	80% משטח עיקרי	25% משטח המגרש	לפי תשריט	לפי תשריט	3
שב"צ מיוחד	903 א				(1)	0	0	0
שב"פ מיוחד	628				(1)	0	0	0
חניה מגוננת מיוחדת	658 659				(1)	0	0	0

- (1) סה"כ שטח החניון במגרשים 903 א, 628, 658, 659 ו- 702 לא יעלה על 7500 מ"ר (בנוסף ל- 1500 מ"ר בתחום מגרש 702 אשר יכולים גם לשמש כחניון).
 (2) בחזיתות הפונות לשב"פ תותר בניה עד גבול המגרש קו בנין למרתפים - גבול המגרש (בניה מתחת לפני קרקע סופיים תחשב למרתף).
 (3) תותר בנית שטחים עיקריים בקומת מרתף ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על 7000 מ"ר.

חלק ד' - הוראות בעניינים שונים

1. הוראות בענייני חניה

- א. חישוב החניה הנדרשת עבור המגרשים 702, 903, 903 א' ו- 993 יעשה במשותף בהתאם לתקן החניה בתוקף ויפתר במסגרת חניונים משותפים הן מעל הקרקע במגרשים 628, 658 ו- 659 והן מתחת לקרקע בחניונים תת קרקעיים במגרשים 702, 628, 658 ו- 659, אשר יבנו במסגרת הסכם פיתוח בין העיריה ובעל הזכות בקרקע במגרש 702.
- ב. על גג חלקי החניו התת קרקעי אשר מעבר לבנין ישולב גינזון באישור היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.
- ג. גג החניון הנ"ל יחושב לעומס של 30 טון כדי לאפשר גישה לרכב חרום.

2. הוראות בענייני תעופה

א. גובה בניה

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה ושמושי 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 מינהל התעופה האזרחית. אין להקים עגורנים בתחום התכנית אלא באישור מינהל 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 כמפורט בתכנית מ.א.א./ב.מ.12/ (164) 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.

3. הוראות בענייני מערכות

א. מגדל מים

מגדל המים המהווה מתקן הנדסי ישולב במבנה המסחרי או יהרס ובמקומו תיבנה במידת הצורך בריכת אגירה חדשה לפי דרישות העיריה עבור הרשת העירונית במסגרת הסכם פיתוח בין העיריה לבעל הזכות בקרקע במגרש 702. בכל מקרה תשמר זיקת הנאה ומעבר לציבור של פיר מעבר צנרת וגישה לטיפול בתחום המגרש המסחרי מגבול המגרש ועד למתקן הנדסי במידה ומגדל העיר לא יהרס, ניתן יהיה לחלק את מגרש 702 לחלוקת משנה כך ששטח הקרקע מתחת למגדל המים יוגדר כמגרש נפרד.

ב. קו ביוב ראשי

בתחום מגרש 702 עובר קו ביוב ראשי אשר יש להעתיקו או לשלבו במסגרת הבניה בשטח הכללי או בשטח הציבורי במסגרת הסכם פיתוח בין העיריה ובעל הזכות בקרקע במגרש 702.

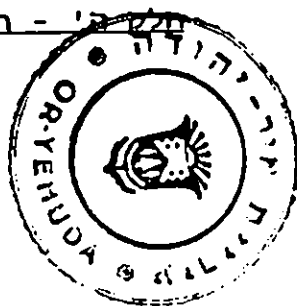
4. תכנית בינוי וחלוקת מגרשים

לא יוצא היתר בניה למגרש 702 לפני שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 הכוללת עקרונות בינוי ועיצוב, פיתוח ופתרון החניה הכולל. במסגרת תכנית הבינוי, ניתן לשנות את גבולות מגרש 702 ומגרשים 928, 958 ו- 959 הגובלים בו מבלי לשנות את סה"כ השטח של מגרש 702 ומבלי לשנות את עקרונות התכנית.

5. יחס לתכניות אחרות

על תחום תכנית זו יכולו כל הוראות תכנית מס' מ.א.א./ב.מ.12/ (164) מ.א.א./164/א', מ.א.א./מק/1000 ו- מ.א.א./ב.מ.12/ב' למעט למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. במקרה של סתירה, יחולו הוראות תכנית זו.

חתימות ואישורים



חתימת בעל הקרקע:

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

חתימת יזם התכנית:

חתימת עורך התכנית:

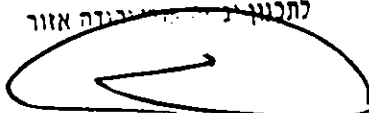
ברעלי לויצקי כטיף
אדריכל ומר (א"מ) (1989) בע"מ

אישור הועדה:

אור יהודה-אזור
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית (עפ"י סעיף 62א') מס' מא/מק/ 7100
 ניישיבה מס' 271005 מתאריך 27/7/77

.....
 מהנדס הועדה

תמיר שאבי
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה אזור



אורה שדות-אדריכלית
מהנדסת הועדה המקומית
לתכנון ובניה אור יהודה-אזור

