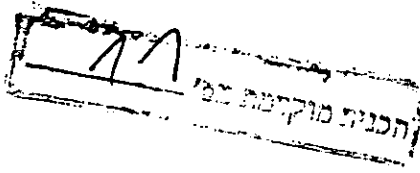


רחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור

תוכנית מתאר מפורטת מספר מ.א.א. 143
 שינוי תכנית ת.ר.ש.צ 3/55/1



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מספר מ.א.א. 143 (להלן "התכנית").
2. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור (להלן "הועדה המקומית").
3. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
4. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "תקנון התכנית"), דף אחד - נספח אקוסטי, וגליון אחד של תשריט (להלן "התשריט").
5. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
6. מקום התכנית: אור יהודה, בהמשך גן אשכול, גוש 7216 חלקה 41.
7. שטח התכנית: 27.742 דונם בקרוב.
8. עורך התכנית: אדריכל נד סגלה.
9. מטרת התכנית: א) קביעת מגרש ציבורי מיוחד לבית אבות, במקום שטח צבורי פתוח.
 ב) הרחבת דרכים קיימות.
 ג) קביעת זכויות בניה - לבנין בין 5 קומות בשטח עיקרי של 12.000 מ"ר ושטח נלווה של 3500 מ"ר.
 ד) הקמת 160 יח"ד לקשישים עצמאיים.
 ה) קביעת הנחיות למיגון אקוסטי.
10. כפיפות התכנית: על תוכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר מ.א.א. 100 (להלן "התכנית הראשית"). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית יחולו הוראות תכנית זו.
11. מגרש ציבורי מיוחד: האזור המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבעים חום ולבן ותחום בצבע חום, מיועד לבית אבות.
12. שטח צבורי פתוח: האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח צבורי פתוח המיועד להקמת פארק. כל בניה אסורה, מלבד מתקני משחקים, ספורט או מבנים המיועדים לתחזוקת הפארק.

מיועדי תוכנית

ד"ר אברהם

1. שטח להרחבת דרך: השטח המסומן בצבע אדום מיועד להרחבת דרכים קיימות.

14. חניה: 14.1 השטח המסומן בתכנית בצבע אדום ועליו קוים אלכסוניים שתי וערב בצבע שחור (נמצא בהמשך להרחבת חניה קיימת). ישמש לחניה צבורית.

14.2 בתחום המגרש המיוחד יוקצו מקומות חניה לבית האבות עפ"י תקן חניה של משרד התחבורה ובמסגרת תכנית פיתוח השטח.

15. שביל להולכי רגל: השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ותחום בקוים אדומים משמש כשביל גישה לתוך הפארק ולבית האבות.

16. זכויות בניה: א) שטח הבניה - הבניה משתרע על שטח עיקרי של 12,000 מ"ר ב- 5 קומות ומרתפים שטח זה אינו כולל שטחי שרות נלווים ומקלטים או ממד"ים.

ב) גובה הבניה - גובה מירבי 18 מ"ר.

ג) קוי הבנין - בהתאם לתשריט.

ד) הבניה תעשה בהתאם לנספח האקוסטי שהינו חלק מתכנית זו.

ה) שטח כל קומה לא יעלה על 3000 מ"ר.

ו) שטח דירה לעצמאיים לא יפחת מ- 40 מ"ר ליח"ד.

17. רישום שטחים צבוריים: כל השטחים הצבוריים יופקעו וירשמו על שם העירייה.

ד. טבלת שטחי בניה עקריים ושטחי שרות נלווים במ"ר.
1. שטחים עקריים

ה ע ר ו ת	ש ט ח	פ ו נ ק צ י ה	מס' סדורי
כולל מרפסות מקורות	8000	160 יח"ד לעצמאיים	1
דו תכליתי	500	ח.אוכל ראשי/אולם תרבות	2
דו תכליתי	500	חדרי אוכל קומתיים/ח.טלויזיה	3
	12	משרד	4
	12	ח.רופא	5
	12	ח.מרפאה	6
	6	מעבדה	7
כמו יחידה רגיילה	50	דירת אחות	8
כמו יחידה רגיילה	50	דירת אם בית	9
	100	מטבח ח.קרור, מחסן יומי	10
	60	ח.פזיוטרפיה	11
רב תכליתי	160	רפוי בעיסוק, חוגים	12
	30	בית כנסת	13
	60	ספריה	14
	84	מספרה, מכון יופי, פדיקור וכו'	15
	84	סדקית, עתוננים, מינימרקט בולים וכו'	16
	2000	20% תוספת עבור 30 מיטות סעודיים	17

12.000

סה"כ שטחים עקריים

משרד המבנה
המחוזי
תל אביב

2. שטחי שרות נלווים מ"ר.

ה ע ר ו ת	ש ט ח	פ ו נ ק צ י ה	מס' סדורי
מעל פני הקרקע	1500	מבואות ומעברים צבוריים	18
מתחת פני הקרקע	210	מחסנים כלליים	19
"	84	מחסן רהיטים	20
"	140	מחסן תיקונים	21
"	70	ח.דוודים וחשמל	22
"	15	ח.גנרטור	23
"	50	ח.טרנספורמטור	24
"	100	מכבסה ומחסן בגדים	25
"	30	מחסן מצעים ומגבות	26
25 מ"ר לקומה מעל פני הקרקע	150	מעליות ומדרגות (אנשים ומזון)	27
מעל פני הקרקע	30	מחסן תרופות	28
"	10	שרותים לח.רופא,מרפאה	29
"	65	מחסני מטבח	30
מעל או מתחת פני הקרקע לפי הג"א.	1000	מח"ד או מקלט לפי דרישות הג"א	31

סה"כ שטחי שרות מהם 1755 מ"ר מעל פני הקרקע, 1000 מ"ר מקלטים לפי קביעת הג"א, 745 מ"ר מתחת לפני הקרקע. 3500 מ"ר

הוראות פיתוח ותשתית: א) יוקם מחסום אקוסטי בהתאם לאמור בנספח האקוסטי.

פרטי המחסום יוגשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה ויהוו נספח להיתר.

ב) לא ינתן היתר בניה לבנין בית אבות אלא לאחר השלמת פיתוח התשתית לרבות תיעול, מחסום אקוסטי, דרכים, חניה וכו' הכל לפי הוראות הועדה המקומית.

ג) לא ינתן היתר לבית האבות אלא לאחר אשור הבקשה ע"י משרד הבריאות ושאר הרשויות עפ"י החוק.

20. תנאים להיתר הבניה.

א. בית האבות יהיה ציבורי ופתוח לכל תושבי המדינה ללא הבדל השתייכות ארגונית-פוליטית.

ב. לתושבי אור-יהודה יוקצו 15% מכלל המקומות בבית האבות, ובתנאי שיעמדו בקריטריונים לקבלה לבית האבות כפי שייקבעו ע"י ההנהלה.

ג. נציג העירייה יהיה חבר קבוע בוועדת האיכלוס של בית האבות, על-מנת להבטיח שמירת התנאים שלעיל והשמוש הציבורי במקרקעין.

ד. אין להקים בתים המבניתאודניס שאגבהם צולה אל גג מ' מעל פני הים.
21. יצוע התוכנית: תוכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

משרד הבריאות
מחלקת בריאות הציבור
תל אביב

מנהל משרד הבריאות
מחלקת בריאות הציבור
תל אביב
03-5058111