

4/5/90

5-0929

1

10.11.90
חכנית מוקדמת מס' 3
3810
ע.ע.ס

מרחב תכנון מקומי "אור-יהודה"

חכנית מפורטת מאא 153 שינוי לתרש"צ מס' 3/55/2

עפ"י הוראות פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") -

א. תיאור המקום

- מחוז : המרכז
- עיריית: אור-יהודה
- גוש : 7217
- חלקה : 36
- שטח : 1936 מ"ר

g

ב. גבולות התוכנית ותחולתה

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

ג. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

ד. יזם התוכנית

עיריית אור-יהודה.

ה. מגישי התוכנית

- סלמן שקורי, ת.ז. 7350271
- אשר חי, ת.ז. 7276381

ו. מחבר התוכנית

מ. זילבורג - ד. אלדן - אדריכלים, רחוב השל"ה 8, ת"א.

ז. מטרת התוכנית

חלוקה למגרשים של חלקה 36 וקביעת הוראות בניה ופיתוח למגרשים.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
אור יהודה אזור
24-04-1990
נ. ז. כ. ל.
מנהל

ח. נספח תוכנית העמדה בינוי ופיתוח חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1. קווי בנין

- קו בנין אחורי - 5.0 מ'
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'
- קו בנין קדמי - על פי תוכנית הבינוי

2. בניה בקיר משותף לבתים דו-משפחתיים

2.1 היחסי בניה ינתנו רק לאחר הריסה בפועל של כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

2.2 תותר בניה למגורים של שתי יחידות הגובלות אחת עם השניה בקיר משותף (על פי התשריט בקו "אפס" בגבול המשותף בין שני המבנים).

2.3 בקשה להיתר בניה לכל 6 היחידות ביחד, תוגש ע"י כל בעלי הזכויות בתוכנית אחת, בצמוד לתוכנית הבינוי והפיתוח.

ניתן לבנות בפועל כל יחידה בנפרד.

2.4 גימור המבנים בקיר משותף יבוצע כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

2.5 בקיר המשותף לא יבוצעו חלונות ו/או פתחי יציאה כולל צנורות וזיזים.

2.6 תוכנית הבינוי ופיתוח לכל השטח ע"ג תוכנית המדידה וטופוגרפיה תכלול: מים, ניקוז, ביוב כולל מיקום המונים, ריצוף משולב, שערים, קירות תומכים, תאורה ועצים, מיקום מיכלי אשפה עפ"י אישור מחלקת תברואה בעיריית אור יהודה, וגבהי ± 0 לכל יחידה ולרחבה המשותפת.

התוכנית תכלול: היטל הגגות וקווי הבנין, שבילי הליכה ומדרגות גנניות, סככת חניה מקורה עפ"י דרישת אדריכלית העירייה ושאר פרטים הדרושים לגמר נאה.

.3 שטחי בניה

180 מ"ר לכל יח"ד.

.4 סככה לרכב

באיזור מגורים זה יוקצו 1 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
 חותר הקמת סככה לרכב עם כיסוי גג רעפים עפ"י היתר הבניה.
 שטח הסככה לא יעלה על 15 מ"ר.
 הסככה לא תכלול בשטחי הבניה המותרים.

.5 מקלט

יבנה לפי הוראות הג"א החלות על תחומי התוכנית. המקלט לא יכלול בשטחי הבניה המותרים.

.6 מפלסי המבנים

בכל מבנה תותר בניית שתי קומות מגורים ועליית גג במדרגות פנימיות.

גובה הבנין בשיא גג הרעפים הכולל עליית הגג לא יעלה על גובה 8.20 מ'.

6.1 שטחי מדרגות וחללים בגובה כפול ימדדו לצורך רישוי רק במפלס אחד.

6.2 גובה רצפת קומת הכניסה של בית מגורים (± 0.00) יקבע לפי תוכנית בינוי ופיתוח הכוללת, שחציין לכל מגרש את גבהי ± 0.00 שמחייבים אותו.

.7 חזית לבית דו-משפחתי

בכל בקשה להיתר יש להראות חזית לרחוב התואמת את שתי הדירות הצמודות בהסכמת שני השותפים.

חזיתות שתי הדירות אינן צריכות להיות זהות, אך תואמות מבחינת גימור ואלמנטים ארכיטקטוניים כגון: גג, מרזבים, מרפסות, אדניות חלונות וכו'.

8. הוראות כלליות

8.1 רישום דרכים

כל הדרכים בשטח התוכנית תופקענה עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 וירשמו בפנקס המקרקעין ע"ש עיריית אור-יהודה.

8.2 כתנאי מוקדם למתן היתר בניה תבוצע בפועל הריסת המבנים בשטח.

חתומים:

המחכננים	בעל הקרקע	היזם
<p>מ. זילבורג - ד. אלדן אדריכלים רחוב הליאביב 243 כל. 55 44 46 17 01</p>	<p>מ.מ.י.</p>	<p>עיריית אור יהודה</p>

עקיב סלמן

מגישי התוכנית:

1. סלמן שקורי

2. אשר חי

8.3 בניה בתחומי רעש-

התכנית נמצאת בתחום רעש נתב"ג בין 60 ל-65 יחידות (25 עד 30 תח"ר). הפחתת רעש של 52 דציבל (A).

בתחום זה הבניה למגורים חייבת לעמוד בדרישות הבאות:

כללי

(א) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בטיט או בחומר אטימה מיוחד.

(ב) במקומות בהן חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.

(ג) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיטה.

(ד) יש להמנע מתפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה.

8.3.1 קירות חיצוניים

(א) קירות חיצוניים יהיו בעל אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.

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

8.3.2 חלונות

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

- (א) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
- (ב) החלון יהיה צירי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר שווה ערך.
- (ג) השטח הכללי של החלונות בחדרי שינה לא יעלה על 20% משטח הריצפה של חדר השינה, או 10% משטח הקיר החיצוני של חדר השינה. הקטן מבין השניים.

3.3.8 דלתות

(א) כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.

(ב) דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

זוהי תכנית ורדנית תשכ"ה-1965
 ונכדה רטו'ומית לתכנון ולבניה
 אור-יוד

הכנית אפורג מס' 153
 שנדונה בישיבה מס' 199 מיום 5/11/65
 והועדה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א
 עם המלצה למתן תוקף

עמית י. בוכוב
 מנהל תועדה לתכנון ובנייה
 אור-יוד - אור

מנהלס הועדה

מסדור הפנימי מרדני תשכ"ה-1965
 תכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור הכנית מס' 153

התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק

שמואל קסיר
 מנהל תועדה המחוזית
 יו"ר ת"א

3191

24-04-1965
 11
 ת"א