

מס' 17.11.98
מס' 17.11.98

הוועד התכנון והבניה תשנ"ח-1998
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור-יהודה - אזור
הכנייה מס' 160/מא
סכומה 96000 מט"ס 22.2.96
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א
ההמלצה למתן תוקף

N000-184

7

תכנית 160/מא
2.11.98

תמיר שאבי
מנהל תכנון והבניה
מנהל תכנון והבניה
מנהל תכנון והבניה

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור-יהודה / אזור

הכנייה מתאר מקומית מאא / 160.

שינוי לתכנית מפורטת מאא / 153 ולת"ש"ץ 3/55/2.

הכנייה לאיחוד והלוקה חדשה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

משרד הפנים מחוז תל אביב
הוועד התכנון והבניה תשנ"ח-1998
הכנייה מס' 160/מא
המחוזית מאושרת
טעין 108 (ג) 108
טעין 108 (ג) 108
מנהל תכנון והבניה

מרץ 1998

20.4.98-5.1

החלטת מס'

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רחבת התכנון והבניה
מס' 17.11.98

מ ח ו ז ת ל א ב י ב

מ ר ח ב ת כ נ ו ז מ ק ו מ י א ו ר - י ה ו ד ה / א ז ו ר

תכנית מתאר מקומית מאא/160

שינוי לתכנית מפורטת מאא/153 ושינוי לתרש"ץ 3/55/2
תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מאא/160
הידועה בשם "שוק הפריקסטים", להלן "התכנית".

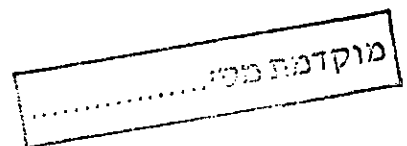
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
(א) 11 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
(ב) תשריט התכנית בק.מ. 1:500.
(ג) נספח בינוי מנהה בק.מ. 1:500.
(ד) נספח תחבורה בק.מ. 1:500.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.

3. שטח התכנית: 16.777 דונם.

4. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט המצורף לתכנית, והכלול בין הרחובות
העצמאות מצפון, השוק ממערב, הרב יוסף חיים
ממזרח, עד לבנייני המגורים שמדרום לשוק
הפריסקטים. השטח כולל את "שוק הפריסקטים", את
הבתים שמספרם 1-11 ברח' השלהבת, הבתים שמספרם
17-21 ברח' יוסף חיים והבתים שמספרם 30-32
ברח' דוד אלעזר.

5. מיקום התכנית: גוש: 7217, חלקות: 4, 5, 6, 7, 36, 38
חלקי חלקות: 47, 48, 49, 53.

6. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה - אזור.



7. בעל הקרקע: רשות פיתוח ועיריית אור יהודה.
8. המתכנן: ישראל ברכה, אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' אלטלף 13, יהוד 56216.
טל' 03-6320063, פקס' 03-6320030.
9. משרות התכנית:
(א) חלוקה מחדש (פרצלציה) של חלקות 4,5,6. אחד וחלוקה (רפרצלציה) של חלקות 38,36: 49,7-ו.
(ב) שינוי יעוד אזור מסחרי ודרך לאזור מגורים לדיור מוגן משולב מסחר ולשטח פרטי פתוח.
(ג) שינוי יעוד אזורי מגורים א', ב' ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד ולש.פ.פ., תוך הריסת הבניינים הקיימים ובנית השטח מחדש.
(ד) שינוי קטע דרך קיימת לשצ"פ והרחבת דרך לצורך הגדלת רדיוס הסבוב בפינת הרחובות העצמאות (דרך מס' 3) ורח' הרב יוסף חיים (דרך מס' 1).
(ה) בניית 176 יח"ד בבניינים בני 14-15 קומות ו-180 יח"ד ואגף מסחרי בבנין לדיור מוגן בן 15 קומות, בשטח עיקרי של 26,740 מ"ר, שטח שרות מעל הקרקע של 11,460 מ"ר ומתחת לקרקע - 24,776 מ"ר.
10. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מאא/100. אם מתגלית סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר, הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית המתאר מאא/100 לגבי השטח הכלול בקו הכחול.
כמו כן חלות על תכנית זו הוראות תכנית המתאר הארצית לנתב"ג - תמ"א 4/2.
11. הפקעות לצרכי ציבור ורישום: א. השטח של כ- 15 מ"ר המיועד לדרך בפינת רח' העצמאות ורח' הרב יוסף חיים המשולבת יופקע ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית אור יהודה ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

מוקדמת מסי.....

קווי בנין	תכנית קרקע מירבית	שטחי בניה מירביים (במ"ר)				מספר קומות	מיקום ביחס ל-0.00±	צפיפות נטו	מספר יח"ד מירבי	שטח המגרש (במ"ר)	מספר המגרש	יעוד
		למטרות שרות	למטרות עיקריות									
			מגורים 3*	מסחר	סה"כ							
מחשבת וזונוט	40%	1890	5040	--	5040	15	מעל	26.9	52	1644	1	אזור מגורים מיוחד
		3288				2	מתחת					
	40%	1550	3570	--	3570	15	מעל	21.4	38	1084	2	✓
		2168				2	מתחת					
	45%	1450	2890	--	2890	14	מעל	28.9	34	845	3	✓
		1690				2	מתחת					
	40%	1890	5040	--	5040	15	מעל	20.0	52	1911	4	✓
		3822				2	מתחת					
							מעל			292	'א1	✓ שטח פרטי פתוח צמוד למגרש אזור מגורים מיוחד
	100%	584				2	מתחת			692	'א2	
							מעל					
	100%	1384				2	מתחת			330	'א3	
							מעל			694	'א4	
	100%	1388				2	מתחת					
	40%	4700	10200	1400	8800	15	מעל	36.8	180	4240	5	אזור מגורים לדיור מזגן משולב מסחר
		8480				2	מתחת					
						מעל			656	'א5	✓ שטח פרטי פתוח צמוד למגרש אזור מגורים לדיור מזגן משולב מסחר	
100%	1312				2	מתחת						
						מעל			1094	10	✓ שטח צבורי פתוח	
100%	2188				2	מתחת						

1* ✓ צפיפות נטו בכל מגרש מחושבת משטח המגרש והשפ"פ הצמוד אליו.

2* ✓ מנין כל הקומות מעל 0.00± כולל קומת קרקע וקומת חדר יציאה לגג וחדר מעלית.

3* ✓ מנין הקומות הנקוב מתחת ל-0.00± הינו מזערי, דהיינו: לפחות 2 קומות. כולל שטח חדר יציאה לגג.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רח' פתח תקוה 114, תל-אב
7246, טלפון 638111

13. שמושים ותכליות:

- 13.1 אזור מגורים לדיור מוגן משולב מסחר ו/או משרדים: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כתומים, לבנים ואפורים לסרוגין מיועד לבניית בנין מגורים בן 15 קומות לדיור מוגן.
- ב- 2 הקומות הראשונות תורשה הקמת מבואה עם הלל דו-קומתי וכן שירותי לוואי לרווחת דיירי הבניין (מטבח, מועדון, חדר כביסה וכו').
- ב- 2 הקומות הראשונות, לאורך רחוב יוסף חיים, יותר שימוש למשרדים, למסחר, לשירותי רפואה ו/או למחלקה סיעודית, בשטח שלא יעלה על הנקוב בטבלת זכויות הבניה.
- לפחות בשתי הקומות העליונות באגף המערבי של הבנין תדרש נסיגה של כל קומה מקודמתה ב- 3.3 מ' לפחות.
- כנ"ל בלפחות 3 קומות באגף המזרחי הכל כפוף לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית ותתבסס על נספח הבינוי שבתכנית זו.
- תורשה יציאה לגג וכן הקמת מבנה שירותים ומטבחון, קורות, פרגולות בלתי מקופלות מבטון ו/או מפלדה ואמצעי הצללה אחרים.
- יובטח מעבר ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בקומת הקרקע בבנין לדיור מוגן, עד לגבול התכנית מדרום. רוחב המעבר לא יקטן מ- 3.0 מ'. מיקומו המדוייק ייקבע במועד הוצאת היתר בניה.
- קווי הבנין באזור זה יהיו כמסומן בתשריט.
- היתר הבניה יותנה בהכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י מהנדס הועדה ותכלול את הש.פ.פ. (מס' 5א) הצמוד למגרש זה.

13.2 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בצבע כתום מותהם בקו כתום כהה מיועד לבניני מגורים בני 14 - 15 קומות כמפורט בטבלת זכויות הבניה וסעיף 12 להלן.

שטח דירה ממוצע למטרות עיקריות יהיה כדלהלן:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	מס' מגרש
96.9	1
93.9	2
85.0	3
96.9	4

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
ד 7246, טלפון 638111

מוקדמת מס'.....

תורשה בנית חדר על הגג לדירות הקומה העליונה בכל אחד מהבנינים בשטח כולל ברוטו של 23.0 מ"ר לכל דירה.

יותר חיבור בין הבנינים במגרשים 2 ו-3 ובין הבנינים במגרשים 1 ו-4 (קו בנין 0 בגבול המשותף של המגרשים הנ"ל), בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

תותר הקמת לפחות 2 קומות חניה תת קרקעיות עד לגבולות המגרש (קו בנין 0) בשטח שלא יעלה על הנקוב בטבלת זכויות הבניה בסעיף 12 ובהתאם להנחיות נספח התנועה.

תותר הקמת קומת כניסה בגובה שלא יעלה על 5.40 מ' נטו (מפני רצוף עד תחתית התקרה), תותר הקמת שירותי רווחה לדיירים כגון: חדר כושר וכן מחסנים בשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר למחסן ליה"ד, במסגרת השטחים המותרים. כמו כן תותר הקמת גלריה עפ"י החוק.

תותר הקמת גן ילדים ו/או מעון (פרטיים) בבנין, בקומת קרקע בלבד, כפוף לתכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית.

היתר הבניה יהיה מותנה בתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתכלול את השטח הפרטי הפתוח. אם הבניה תהיה בקו בניה 0 תכלול התכנית את 2 המגרשים שמשני עברי קו זה.

13.3 דרכים:

- (א) השטח הצבוע בצבע הום בהיר הינו דרך קיימת ודרך מאושרת
- (ב) השטח המסומן בצבע אדום הינו דרך מוצעת.
- (ג) בשטח המקווקו בקוים ירוקים אלכסוניים תהיה זכות מעבר לצבור ברכב וברגל, וירשם כזיקת הנאה לצבור אצל רשם המקרקעין.

13.4 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק, הינו שטח ציבורי פתוח. מתחת לתחום השצ"פ ניתן יהיה להקים שתי קומות חניה ציבורית.

13.5 שטח פרטי פתוח:

- (א) כ"א מהמגרשים 1א' עד 5א' יהיו שטח פרטי פתוח שיוצמד לכ"א מהמגרשים 1 עד 5 בהתאמה. הם יתוכננו ויפותחו במשותף כחטיבה אחת לרווחת דיירי המתחם ולא תורשה הקמת גדרות בינם לבין עצמם, בינם לבין מגרשי המגורים, אך תורשה הקמת גדר בינם לבין הדרכים שבגבולם. כמו כן לא תורשה בהם בניה פרט לרהוט גן וכן בניה לצורך מעבר השתית אם וכאשר תדרש.

מוקדמת מס'.....

השטח הנ"ל (הנמצא מעל תקרת החניה), יגונן עם שכבת אדמה שתאפשר ביצוע נטיעות וגינון.
תרשם זיקת הנאה הדדית ומעבר בין המגרשים המיועדים לש.פ.פ.

(ב) היתר הבנין הראשון יכלול תכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני של השטח הפרטי הפתוח בשלמותו.

(ג) היתר הבנין הראשון מותנה בעריכת תכנית האום מערכות למתחם כולו, שתכלול פתרון ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, השמל, תיקשורת טל"כ באישור הועדה המקומית.

(ד) תותר הרחבת החניונים התת-קרקעים של אזורי המגורים המיועדים, אל מתחת לש.פ.פ. עד גבולות המגרש (קו בנין 0) לפי טבלת זכויות הבניה בעמוד 4 סעיף 12, לשם מענה על דרישות תקני החניה.
כניסה/יציאה לחניונים אלה דרך אזור המגורים המיועד בלבד.

14. חניה למכוניות:

(א) חניה תתוכנן בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתרים ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס הועדה.

(ב) רמפת הירידה לחניונים התת-קרקעיים בכ"א מהמגרשים תהיה ברוחב תקני על פי הנהיות משרד התחבורה לתכנון חניונים לתנועה דו-סיטרית ומשותפת, במידת הצורך, לשני בניינים (במגרשים 1 ו-4 ובמגרשים 2 ו-3).
לצורך בנייה בשלבים, ניתן לבצע מחצית מרוחבה של רמפה בין שני מגרשים, אולם חלה חובה לאחד את הרמפות עם השלמת בניית כל זוג בניינים סמוכים.

(ג) תירשם זיקת הנאה למעבר ברמפות, בין מגרשים 1 ו-4 ובין מגרשים 2 ו-3.

(ד) יותר מעבר ממרתף חניה למשנהו (הפרטיים והציבורי), בהסכמת בעלי הזכויות.

(ה) פתחי האיוורור לחניונים ישולבו בתחום קומות הקרקע של הבינוי המוצע. מיקום פתחי האיוורור יקבע באישור היחידה הסביבתית של הועדה המקומית.

15. נספח בינוי:

(א) נספח הבינוי הינו מחייב לגבי גובה הבניינים, קווי הבנין (כמשורטט בתשריט), כניסות לחניה ומרווחים בין הבניינים. היתר הינו מנחה ויתכנו שינויים.

16. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

17. תנאים למתן היתר בניה:

(א) קבלת היתר בניה לכל אחד מהמגרשים המיועדים למגורים ומגרש הש.פ.פ. הצמוד לו יותנה בפנינוי והריסת כל המבנים הקיימים המסומנים להריסה בתחום אותו מגרש, לפני תחילת הבניה החדשה ו/או תוך תהליך הבניה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

(ב) תכנית פיתוח:
לא ינתן היתר בניה למגרש אלא אם מהנדס הועדה יאשר תכנית פיתוח הכוללת את מגרש הש.פ.פ. הצמוד לו שתראה את השתלבותו בתכנית הכוללת של הש.פ.פ. המופיע במתחם, על פי סעיף 15.4 (ב) לעיל.

תכנית פיתוח זו תכלול: פתרון הניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, חשמל, תקשורת טל"כ, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים שטח מגונן, וכן עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים המוצעים עם ציון פרטי התגמיר, מפלסי הקרקע, מפלסי הכניסה, ופרטי רמפת הירידה למפלס התת-קרקעי. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

(ג) לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

(ד) להיתר הבניה יצורף נספח אקוסטי התום ע"י מהנדס אקוסטיקה, המעיד על עמידת המבנה בתנאים המפורטים בתמ"א 2/4.

(ה) לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם סומנו מכשולי הטיסה בסימון יום ולילה, עפ"י הנחיות מפקדת ח"א - רמ"ד הגבלות בניה.

18. בטיחות הטיסה:

(א) על תחום התכנית הלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה, הנובעות מקיומו של נתב"ג.

(ב) הגובה המירבי, המותר לבניה ולהקמת עגורנים הוא +86.00 מ' מעל פני הים.

ישראל ברכה
אדריכלים ומתכנני ערים

19. דרישות חזותיות:

(א) גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים לכל תנאי מזג אויר ואסטטיים למראה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

מוקדמת מס'.....

ב) מתקני השתיות על הגג: אנטנות, קולטי שמש, דוודים וכיו"ב, יוסתרו במסגרת פתרון תכנוני הולם, וזאת להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

ג) גגות (חזית המישית): ידרש טיפול אסטטי ועיצוב מראה הגגות כחזית המישית, וזאת להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

20. שלבים ותאריכים לביצוע: מועד משוער לביצוע התכנית, תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

21. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה-אזור

היוזם:

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ת"ד 116, תל אביב-יפו
11011000

עודד טל
מנהל מחוז ת"א

ישראל ברכה
אדריכלים ומתכננים

בעל הקרקע:

המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה-אזור

ועדה מחוזית

ועדה מקומית

מוקדמת מסי.....

נספח אקוסטי

1. דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות Ldn
25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A).

א. עמידה בדרישות

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המיוערת היא 25 דציבל (A).

ב. כללי

- 1 קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- 2 במקומות בהם הודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- 3 יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- 4 יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

ג. קירות חיצוניים

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

קיר בלוקים - לפחות 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים, עונה לדרישה זו.

ד. חלונות

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

- 1 עובי הזכוכית - 4 מ"מ לפחות.
- 2 החלון יהיה צירי ויכלול איטום על ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.

ה. דלתות

- 1 כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.
- 2 דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ, עונות על דרישת הפסד ההעברה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
בניין פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7244 1111111

מוקדמת מס'.....

1. גגות

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

2. מפרט טכני

- א. הטיפול האקוסטי יוגבל לרכיבי המבנה הבאים:
 - (1) דלתותיו החיצוניות של המבנה.
 - (2) חלונותיו של המבנה.
- ב. הטיפול האקוסטי יוגבל לחדרי הבנין הבאים:
 - (1) חדרי שינה.
 - (2) חדרי מגורים.
- ג. הטיפול האקוסטי יכלול, במידת הצורך, איוורור מאולץ לחדרי הבנין המטופלים. התקנת האיוורור המאולץ תתוכנן ותבוצע בצורה שלא תפגע ברמת הנחתת הרעש של המבנה. מפלט הרעש העצמי של יחידת האיוורור לא יעלה על 45 דציבל (A) במרחק של 1 מטר מהיחידה.
- ד. הטיפול האקוסטי יכלול מתקן לאיוורור החדרים המטופלים.
- ה. הטיפול האקוסטי יתוכנן כך:
 - (1) עבור מבנה שקירותיו וגגו מספקים הפחתת רעש בשיעור של 45 דציבלים ומעלה - יתוכנן הטיפול האקוסטי לרמת רעש שאינה עולה על 45 יחידות Ldn בתוך המבנה.
 - (2) עבור מבנה שקירותיו וגגו מספקים הפחתת רעש נמוכה מ-45 דציבלים - יתוכנן הטיפול האקוסטי לערך הגבוה מבין שני הערכים הבאים:
 - (א) ערך הפחתת הרעש של דופן או גג במבנה בעל הפחתת הרעש הנמוכה ביותר, או:
 - (ב) ערך הפחתת הרעש שיגרום לרמת רעש שאינה עולה על 45 יחידות Ldn.

1. המיפרט הטכני המדוייק של כל מבנה זכאי, ייקבע על ידי רשות שדות התעופה. רשות שדות התעופה תהא רשאית לבצע מדידות רעש במבנה ובדיקת מידת הפחתת הרעש של המבנה לפני הטיפול האקוסטי.

2. רשות שדות התעופה רשאית לבצע מדידות רעש במבנה לאחר תום העבודה, בכדי לקבוע את טיב הביצוע.

3. קצב ביצוע

קצב הביצוע של הטיפול האקוסטי במבנים, יקיף לפחות רבע מכלל המבנים הזכאים במשך כל שנה קלנדרית.

מוקדמת מס'.....

שירותי הקונסטרוקציה
ישראל