

הזמן למכר
16.2.98
מסגרת
התקנת
התקנת
התקנת

5-2931

תכנית מוקדמת
7
15.2.98

הועדה המקומית אור יהודה
מרחב תכנון מקומי
אור יהודה

תכנית מתאר מפורטת מ.א.א. 187
תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים

שינוי ל:

תכנית מתאר מ.א.א. 100

תכנית מפורטת מ.א.א. 157

הוכנה עפ"י חוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965

תקנות התכנית

מנהל מקרקעי ישראל
רח' פתח תקוה 111, תל אביב
טלפקס 7246, טלפון 03-5638111

מנהל מקרקעי ישראל
רח' פתח תקוה 111, תל אביב
טלפקס 7246, טלפון 03-5638111

חלק א' - הוראות התכנית

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מ.א.א. 187 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מתאר מ.א.א. 100 ולתכנית מפורטת מ.א.א. 157
2. מקום התכנית: בתחום שפוט עיריית אור יהודה, דהומית לרחוב דוד אלעזר במקום ומסביב לשוק הפריקט
מחוז : מחוז תל אביב
הנפה : תל אביב יפו
3. יזם התכנית : הועדה המקומית אור יהודה
4. בעל הקרקע : מדינת ישראל - רשות פיתוח, עיריית אור יהודה, משיח יעקב, משיח הרצל
5. עורך התכנית : נד סגלה - אדריכלים ומתכנני ערים
6. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 9 דפי הוראות (להלן: תקנון התכנית)
גליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט")
הכולל מצב מוצע ומצב מתוכנן בקנ"מ 1:1250
הכולל את מצב המתוכנן ומגמות התכנון מסביב לפרוייקט.
נספח בינוי בקנ"מ 1:500
נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:1250

7. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט ✓

8. גושים וחלקות : גוש 6505 חלקות : 44,50 ✓
חלקי חלקות: 21,9,8,48,46
73,23,24,38

גוש 6509 חלקה 40
חלקי חלקות: 41,39,37,1

גוש 6511 חלק חלקה 1
גוש 7217 חלקות 46,39,35

9. שטח התכנית : כ - 27.299 דונם ✓

חלק ב' - מטרות התכנית ✓

1. ✓ שינוי יעודי קרקע מאזור מסחרי, שטח חקלאי, שטח ציבורי פתוח, אזור מגורים מיוחד, דרך לאזור מסחרי, שטח ציבורי פתוח, דרכים וביטול דרך.
2. ✓ איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
3. ✓ קביעת זכויות בניה, גובה הבניינים, קווי בנין, הוראות בניה, תכליות, הוראות בינוי, הוראות למתן היתר בניה, עבור שמוש הקרקע שבתכנית.
4. קביעת מערכת דרכים חדשות והרחבת דרך קיימת שהם חלק ממערכת הדרכים לכל האזור.
5. ✓ קביעת הסדרי חניה טעינה ופריקה.
6. גובה הבניינים יהיה 3 קומות מעל פני הקרקע.
7. בתכנית זו יבנו: 14500 מ"ר שטחים עיקריים מעל פני הקרקע למטרות מסחר.
5000 מ"ר שטחי שירות מעל פני הקרקע
30000 מ"ר שטחי שירות מתחת לפני הקרקע לחניונים ואחסנה.
8. ✓ יחס לתכניות קיימות: על התכנית יחולו הוראות תכנית מתאר מ.א.א. 100 למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.

חלק ד' - התכליות, השימושים והוראות הבניה לאזורים שונים

1. אזור מסחרי - צבע אפור מותחם בסגול כהה ✓

א. התכלית המותרות באזור זה תהיינה כדלקמן: ✓
מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, צרכניות, סופרמרקטים, אולמי
שמחות בנקים, ביגוד אלקטרוניקה, מספרות ומשרדים.
לא יותר שמוש מסחרי אחר אלה באישור הועדה המקומית ובתנאי
אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. שטחי שירות יכללו בטחון, בטיחות, מערכות טכניות, אחסנה
צמודה למסחר, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים
ציבוריים וכו'.

2. ד ר כ י ס -
פקודת התעבורה תשכ"א 1961 ובכפוף לאישור המפקח על התעבורה.

3. שטח צבורי פתוח - צבע ידוק בתשריט
השמושים יהיו, מדשאות, ערוגות פרחים ושבילים להולכי רגל.

טבלת זכויות בניה

ק"י בניה		מתוך שירותי ט"ר							שירותים עיקריים		מספר קומות		מסלם		גודל מבניש ט"ר		אזור
אזור	אזורי	קידומי	טיכ	מבניש לכלל המבניש	מבניש וסודי מורטון	מבניש	אומנה	מבניש ומעברות מוכרות	גיסוס וסיומה	טיכ	3	סער פני הקרקע	מותר פני קרקע	19.410	מותר		
לפני בניה	לפני בניה	לפני מתוועים	5000	2500	1000			500	1000	14.500 *	2						
0	0	0	30000				1:500	1000	500	14.500		טיכ					
			35000	2500	1000		1:1000	1500	1200								

* הערה:

תלוקת ומשטחים העיקריים תורה כדלנמו:

- א. אולמות אירועים 1500 מ"ר
- ב. מועדון 3000 מ"ר
- ג. מסחר 5000 מ"ר
- ד. משרדים 5000 מ"ר

חלק ה' - הוראות התוכנית

1. תכנית בינוי - תכנית זו היא על בסיס תכנית מדידה מצב קיים, בקנ"מ 1:500, והיא תכנית מנחה בלבד, למעט מרווחים, קוי בנין, גובה הבניה, מימדי הכיכר, הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לחניונים התת-קרקעיים, מיקום חנית משאיות ואוטובוסים, סימון המבנים להריסה, והעיקרון של הפניה לשטח הציבורי, העתידי, דרומית לפרויקט, שבה, תכנית הבינוי תהיה מחייבת.

2. נספח תנועה
הוראות בעניני חניה, תנועה, טעינה ופריקה. נספח "תנועה וחניה" מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים בהסדרי התנועה המופיעים בנספח התנועה, שיאושרו ע"י משרד התחבורה לא יהיו שינוי לת.ב.ע.

א. החניה הדרושה בתחום התכנית תהיה על פי תקן החניה ותקנות תכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983), בתוספת של 50% לרכב פרטי או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשות למתן היתר בניה, והמחמיר בניהם.

ב. חניה תיפעולית תהיה במפלס קומת הקרקע בתחום המגרש, במקום המסומן בתכנית הבינוי.

ג. חניה לרכב פרטי תהיה במרתפי חניה (עד 2 קומות) כשמיקום הכניסות והיציאות הוא בהתאם לתכנית הבינוי.

ד. מיגבלות הבניה באזורי צמתים (משולש ראות) מוגדרות בניספח תנועה וחניה - ראה שטח מוגדר כשטח מחוץ לרצועת זכות הדרך השמורה למשולש ראות בו ניתן להקים גדרות או לבניה עד למפלס 70 ס"מ מפני המסעות של הדרכים

ה. טעינה ופריקה לשימושים המסחריים, תהיה בתחום הכיכר, כפי שמופיע בתכנית הבינוי בקו מרוסק. כניסת רכב לכיכר תוגבל בין השעות 5:00 ל- 9:00 בבוקר. הפריקה והטעינה לתוך הבניינים תוגבל למספר כניסות משותפות לכל המבנה, כפי שמופיע בתכנית הבינוי, כשהקשר בין היחידות השונות לכניסות אלה, יהיה דרך מעברים פנימיים בלבד.

3. חומרי גמר ✓

א. הבניינים יצופו בחומרים עמידים כגון : אבן מנוסרת, גרנוליט, קרמיקה, קירות מסך מזכוכית ושוה ערך באישור מהנדס הועדה.

ב. פיתוח - הכיכר המרכזית תתוכנן עם מזרקות מים, מרצפות משתלבות, ערוגות פרחים, ספסלים ותאורה, כדי לאפשר שימוש למסעדות ולהולכי הרגל, על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

ג. מיתקנים הנדסיים על הגגות, כגון מיזוג אוויר, חי' מכונות למעליות, מיכלי מים, דוודי שמש, יוסתרו ויעוצבו כחלק מהבנין, באותם חומרי הגמר, באישור מהנדס הועדה.

4. מתקני איסוף אשפה, גז, וחדרי טרפו, יהיו מרכזיים ויוצבו בתוך הבניינים, באשור מכבי האש, חברת חשמל, משרד הבריאות ואיכות הסביבה, כל אחד לתחומו הוא.

5. תיעול, ביוב, ניקוז - תוכן תכנית תשתיות על בסיס תכנית בינוי סופית לביצוע, באישור הועדה המקומית.

6. איחוד החלוקות, יצור מגרש מסחרי אחד אשר הזכויות בו יחולקו בין הבעלים לפי לוח הקצאות שבתשריט.

7. מבנים להריסה.
כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט ובתכניות הבינוי יהרסו.
8. תנאים מתן היתר בניה:
 - א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתוכן תוכנית בינוי לביצוע שתאושר על ידי הועדה המקומית בה יפורטו שלבי הביצוע באופן שכל שלב יכלול את פרוט המבנים שיש להרסם כתנאי להקמת אותו שלב.
 - ב. תכנית בינוי זו תלווה בחוות דעת סביבתית ותכלול הוראות ואמצעים בדבר מניעת מטרדים, חוות דעת ונוכח על פי הנחיות היחידה העירונית לאיכות הסביבה ותאושר על ידם. הוראות הנובעות מחוות דעת זו יכללו בהיתרי הבניה.
 - ג. אולמות שמחה.
לא יותרו אולמות שמחה בחלקי המבנה הפונים לאזור מגורים. הכניסה לאולמות השמחה תהיה מכיוון הכוון המרכזית. לא יותרו ארועים בשטח הפתוח.
היתר לפתיחת אולמות שמחה ילווה בחו"ד אקוסטיקאי מוסמך הכוללת אמצעים למניעת מטרדי רעש מפעילות האולם, באשור היחידה העירונית לאיכות הסביבה.
 - ד. מתקני שרות שטחים המיועדים למתקני שרות ואיסוף פסולת לא ימוקמו בחזיתות הגובלות במגורים.
 - ה. פתרון לחניה בכמות התואמת את היקף הבניה המוצעת לאותו שלב והרמפה הדרושה לנגישות לחניה.
 - ו. היקף פיתוח הדרכים ההקפיות הנדרש לכל אחד משלבי הביצוע.
9. הפקעות: השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור כגון: דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי חוק.
10. היטל השבחה: בהתאם לחוק.
11. שלבי ביצוע.
משך ביצוע משוער לבניה הכוללת יהיה כ- 5 שנים מיום אישור התוכנית.

מינחל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רץ פתח תקוה 116, תל-אביב
ד 7246, טלפון 93-6638111

מינחל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רץ פתח תקוה 116, תל-אביב
ד 7246, טלפון 93-6638111

חלק ו' - חתימות ואישורים

משרד הפנים
 חלק התכנון והבניה
 187/144
אישור הכנית ג.כ.
 התכנית נאושרת מכח
 סעיף 108(ג) להוק
יוסף ברוך
 מימיו"ר הועדה המחוזית
 תל-אביב
 25.2.98

חתימת יוזם התכנית :

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

חתימת מחבר התכנית :

אזור תכנון והרניה חשביה-187
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אור יהודה - אזור
 187/144
 4.9.98
 940 מיום
 תמיר שאבי
 תכנון ובניה אור יהודה אזור
 הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור

משרד הפנים
 חלק התכנון והבניה
 ת"א
 6470170


מקרקעי ישראל
 מנהל המרחב הפועל
 מ"ר
 7246
 56384
 מנהל מקרקעי ישראל
 מ"ר תל-אביב

חתימת בעלי הקרקע :

(Handwritten signature)
 ויקטור

מנחם לויזון
 מנהל המרחב הפועל
 מ"ר
 8.2.98
 חו"ק
 אור יהודה
 מ"ר
 8.2.98