

23.4.01

8	מס
---	----

מחזור - ת"א

מרחב - תכנון - מקומי

אור יהודה - אזור

תוכנית מפורטת מס' מאא / 210 א

שינוי לתכנית מס' מאא/מק/ 1006

מרחב תכנון מקומי: אור יהודה-אזור.

גוש: 7218 חלקה 35,41.

שטח התכנית: 25.546 דונם.

בעל הקרקע: עיריית אור יהודה.

יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה-אזור.

המתכנן: סגלה אדריכלים - נד סגלה

עולי הגרדום 20 תל-אביב

טל' 03-6470211 פקס 03-6476414

מאושרת

הוראות התכנית
מחנן : תל-אכ"ב.

מרחב תכנון מקומי:

אור יהודה - אזור תכנית מפורטת מס' מאא/210 א המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' מאא/מק/1006 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' מאא/143 ושינוי לתרש"צ 3/55/2.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת מס' מאא/210 א

2. מסמכי התכנית:

א. הוראות לתכנית 7 דפים (תקנון)

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250

ג. נספח כינוי בקנ"מ 1:500

ד. נספח תחבורה מחייב, בקנ"מ 1:500 ע"י משרד תומר הנדסה.

ה. נספח נורף א) גליון של תכנית ב) גליון של חתכים בקנ"מ

1:500 ע"י משרד כהנוביץ.

כל מסמך במסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. תאור המקום:

פארק אשכול רחוב העצמאות בצומת סביון.

מצפון - דרך לוד (כביש 461)

מדרום - הכנינים שכרחוב סמטת האירים

מערב - רח' העצמאות

ממזרח - נווה מנוסון

4. גוש: 7218

חלקות : 41

35

5. שטח התכנית:

25.546 דונם.

6. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. בעל הקרקע: עיריית אור יהודה.

8. יזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה -אזור.

9. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מס' מאא/מק/1006 שתקרא מעתה "התוכנית

הראשית" ואולם במקרה של סתירה בין

הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית

יחולו הוראות תכנית זו.

מאושרת

10. מטרת התכנית

- א. שינוי בדבר הוראות כינוי מ- 8 קומות ל- 14 קומות ללא תוספת שטחים עיקריים.
- ב. שינוי בדבר הוראות כינוי של שטחי השירות ע"י אפשרות העברת 1700 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, לכנייתם מעל פני הקרקע.
- כל זאת ללא תוספת שטחי שירות.
- ג. פיתוח הפארק עפ"י התכנית התקפה בהתאמתו להוראות תמ"א/3 מכחינת קווי הכניז.
- ד. עדכון השטחים בתכנית לאחר מדידה עדכנית מדויקת.

11. נספח הכינוי

- נספח הכינוי הוא מחייב לעניינים שלהלן:
1. קווי הכניז לכיוון מזרח (נוה מונוסון)
 2. גובה המכנה בשני אגפיו.
 3. גובה הכניז לא יעלה על 48.77 מעל פני השטח, ולא יותר מ- 86.07 מ' מעל פני הים.
 4. שדרת עצים והפרגולה בגבול המזרחי.
 5. החצר המגוננת שבין הכניז לגבול המזרחי של המגרש.

12. נספח תנועה

נספח התנועה הוא מחייב כתחום מטלות לכיצוע.

13. נספח נופי להקמת פארק ציבורי (נספחים א- ו-ב)

נספח הנופי הוא מנחה למעט רצועת העצים הצפויה בחלק המזרחי של התוכנית צמוד לנווה מונוסון והסוללה המגוננת לאורך דרך 461 שהם מחייבים.

מאושרת

14. הגדרת אזורים בתוכנית

- א. מגרש ציבורי מיוחד - האזור שמסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבעים חום ולכן ותחום בצבע חום מיועד לבית האבות.
- ב. שטח ציבורי פתוח - האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד להקמת הפארק.
- ג. דרך קיימת - באזור המסומן בתשריט בצבע ספיה מציין דרך קיימת.

15. היתרים והגבלות:

- א. תנאי היתר:
- א. 1. אישור הועדה המקומית לתכנון הפארק ושיפורים במערך התנועה הנמצאים בתחום התכנית ובתחום המטלות לביצוע.
2. הגשת דו"ח סביבתי לנגישות לפריקה וטעינה כחניון שיאושר על די היחידה הסביבתית של אור-יהודה מסקנות הדו"ח יוטמעו בהיתר הכניה.
3. בניה מקומה 9 ומעלה כפוף להתחלת ביצוע הפארק וררכת הכניסה בפניה הדרום מזרחית של התכנית.
- ב. אקוסטיקה:
- דרישות בניה מחייבות להבטחת צמצום הרעש: מפלס רעש בבנין לא יעלה על $LEQ = 64 \text{ db(a)}$ כשעת שיא בחלקים הפונים לכביש מס' 461 וכן כחדרי המגורים הפנימיים לא יעלו על 40 db(a) וזאת כאשר חלונות החדרים סגורים.
- ג. איכות הסביבה:

1. פיתוח

- א. הבקשה להיתר תכלול תוכנית פיתוח ערוכה על ידי אדריכל נוף. תוכנית הפיתוח תפרט בנוסף לחומרי גינון שכילים, גדרות, פיסול וכד' גם את מיקום כל המתקנים הטכניים כגון מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם, כמו כן את מיקום החצר הטיפעולית ודרכי הגישה לרכב פריקה וטעינה.
- ב. בגבול המזרחי של מגרש מס' 1 ייבנה קיר למניעת רעש תנועת רכב חשרות כלפי המגרשים הסמוכים בנווה מונוסון. גובה הקיר, החומרים מהם ייבנה ומיקומו יהיו בהתאם להנחיות הינוע האקוסטי וכאישור היחידה לאיכות הסביבה.

מאושרת

ג. כגבול הצפוני של מגרש מס' 1 יתוכנן הפיתוח בתיאום עם תוכנית הפארק למניעת מפגע אסטטי של החצר הטיפעולית כלפי הפארק.

2. רעש

השפעת המבנה במגרש מס' 1 על הסביבה: מקורות הרעש האפשריים במבנה הם ציוד מיוזג האויר גנרטור חירום, דחסן האשפה, אוורור החניה (כמידה והאוורור יהיה מכני). השפעת המבנה על הסביבה תיבחן במסגרת התקנות למניעת מפגעים, אשר מגדירות את מפלסי הרעש המותרים בשעות היום והלילה, כהתאם למשך הרעש.

ציוד מיוזג האויר יוצב על גג המבנה בחלקו הצפוני. כדי למנוע מטרדי רעש הן למבנה בית האכות והן לשכניו ניתן להקים קירות בהיקף הציוד ו/או להתקין משתיקי קול, כהתאם לציוד שיתוכנן.

גנרטור חירום יתוקן בחדר סגור כעל פתחי אוורור. כהתאם למיקום החדר יחושבו מפלסי הרעש הצפויים בכתי המגורים ויתוכננו משתיקי קול כפתחי האוורור וכצינורות פליטת הגזים.

כמידה ואוורור החניה יכוצע בצורה מכנית יחושב הרעש הצפוי ממפוחי האוורור כהתאם למיקום הפתחים וסוג המפוחים וייקבע הצורך במשתיקי קול או במסתור אקוסטי.

דחסן האשפה ניתן להתקין בחדר סגור משלושת אבריו, הפעלתו תותר רק כמשך שעות היום.

מניעת מטרדי הרעש מכניסת רכב שירות כחזית המזרחית של המבנה תבוצע על ידי גדר בנויה באזור זה, כך שיווצר קיר מסך בין אזור הכניסה לבין בית המגורים הקרוב.

נושאים אלה יבדקו בצורה מפורטת כהתאם לתוכניות המפורטות של המתכננים ויוצעו הפתרונות המתאימים תערכנה בדיקות אקוסטיות על מנת לוודא שמפלסי הרעש לא יחרגו מהדרוש.

מאושרת

3. איכות אויר

תכנית המרתפים, חדרי המכונות, מטבחים, גנרטור וכד' ילוו על ידי יועץ מיזוג אויר, כל המערכות הפולטות זיהום ינוקזו לכיוון פירים מרכזיים במספר מינימלי ולארוכה שתצא לגג הכניז כחלקו הגבוה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ד. פרגולה: עפ"י דרישת תושבי נוה מונסון, הגובלים עם המקרקעין הנידונים תכנה פרגולה כגבול המזרחי של התוכנית על ידי יזמי התכנית, תוך תאום בין מהנדסי הרשויות כדבר מיקומה המדויק ומפרטיה הטכניים של הפרגולה.

ה. תנאי לאיכלוס הכניז הוא גמר ביצוע פיתוח הפארק והמטלות.

ו. חניה: החניה תבוצע לפי נספח התחכורה שהוא חלק מתכנית זאת. עבור המכנה שבמגרש הציבורי המיוחד, כל החניה היא בתוך המכנה (במרתפים). מעל פני הקרקע תהיה רק רמפת ירידה למרתף ותישמר דרך גישה למכוניות כיכוי אש בלבד. מספר החניות הוא לפי הטבלה שבנספח התנועה.

ז. מקלטים או מרחכים מוגנים יתוכננו לפי תקנות הג"א.

ח. חומרי גמר - יהיו עמידים ומעולים עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית לכל המבנים, גדרות, קירות או מתקנים.

ט. המגרש הציבורי המיוחד מיועד לבניית בית אבות של 250 חדר.

י. השטח הציבורי הפתוח מיועד להקמת פארק כאמור בנספח הנופי.

16. שלבי ביצוע

מועד משוער לביצוע של תוכנית זו תהיה 10 שנים מיום אישורה.

מאושרת

17. זכריות כניה

אזור	מספר מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	מפלס	מספר קומות מירבי	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ כניה למגרש (מ"ר)	קו בנין		
								ק	צ	א
מגרש צבורי מיוחד בית אבות	1	5095	מעל פני הקרקע	14	10000	5200	15200	לפי כינוי		
			מתחת פני הקרקע	2		8000	8000	0	0	0
			סה"כ		10000	13200	23200			

מאושרת

חתימות



הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור-יהודה - אזור

סגלה אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עול הגדות 20 תל-אביב
טל. 03-6470211 פקס. 03-6476414

סגלה אדריכלים
אדריכל נ. סגלה

עיריית
אור-יהודה

ועדה מקומית לתכנון ובניה
אור-יהודה-אזור

עורך התכנית

כצל הקרקע

ה י ר ז ם

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה

וועדה מחוזית

בשטרך ותכניתך ממוקם תל אביב
חוק התכנון והבניה ותשכ"ח 1963
אישור תכנית מס' 210/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.4.01 לאשר את התכנית.
שם: איל לוי
תאריך: 24.4.01

מאשר