

תכנית מוקדמת 19

26.2.97

3007

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי
תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור
תכנית מתאר מס' מ.א.א./במ/90/3
שינוי לתכנית מתאר אור יהודה מ.א.א. 100
ותרש"צ 3/55/2
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
תכנית לבניה למגורים

שכונת נווה רבין - (כפר ענה)
אור יהודה - אזור

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אור יהודה - אזור ומ.מ.י.
בעל הקרקע: רשות פתוח, קק"ל ומדינת ישראל
המתכננים : גרשון צפור, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
גרשון צפור - ברק צפור - אדריכלים
אדריאנה דביר - יוסי יחיעם - אדריכלים

תאריך : 12.12.1996

משרד הפנים כחוז תל-אביב
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנון מס' 90-3-26/10/96
הועדה לבניה למגורים (מס' 98.97)
החליטה ביום 13.10.96 לאשר את התכנית.
17.3.97
יוסף ברון
מימ יו"ר הוועדה המחוזית
תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור
תכנית מתאר מס' מ.א.א./במ/90/3
שינוי לתכנית מתאר אור יהודה מ.א.א. 100
ותרש"צ 3/55/2
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
תכנית לבניה למגורים.

חלק א' - הוראות כלליות

1. התכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא: תכנית מתאר מס' מ.א.א./במ/90/3 שינוי לתכנית מתאר אור יהודה מ.א.א. 100 ותרש"צ 3/55/2 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים תכנית לבניה למגורים.

1.2 גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 מקום התכנית:

מחוז: תל - אביב.

נפה: תל - אביב יפו.

עיר: אור - יהודה.

שכונה: נווה רבין - כפר ענה.

בדרום: דרך 412 שרות מתוכננת.

בצפון: נווה מונסון.

במזרח: נווה מונסון.

במערב: דרך יוסף חיים.

1.4 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 17 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון התכנית")

גליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט") הערוך בק"מ 1:1250.

נספח א' - נספח בינוי הערוך בק"מ 1:1250 - נספח מנחה.

נספח הבינוי הינו מחייב מבחינת קוי הבנין, מרחקים בין מבנים,

גובה מקסמלי ומס' הקומות העל קרקעיות.

נספח ב' - נספח תנועה וחניה הערוך בק"מ 1:1250 - נספח מנחה.

נספח ג' - נספח אקוסטי (ראה תת סעיף 8.5 פרק ג' בהמשך).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקווה 110, תל-אביב
7246, טלפון 03-5638111

1.5 גרשים וחלקות:

גרש	חלקות	חלקי חלקות
6502	155	156
6503	1-14, 24, 49, 43-47, 25, 51-61	38, 41, 42, 48, 62-65, 68
6504	174	163, 155
6505	9-21, 38, 39, 44, 46, 73, 71, 62, 69	8, 22-24, 48, 50
6510	3, 2	1, 4, 5, 14, 15
6511	-	1
7217	-	35, 39, 48-46, 56

1.6 שטח התכנית: 252.3 דונם.

1.7 היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה - אזור

ומ.מ.י

1.8 בעל הקרקע: רשות פתוח, קק"ל ומדינת ישראל.

1.9 המתכננים: גרשון צפור, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

גרשון צפור - ברק צפור - אדריכלים

אדריאנה דביר - יוסי יחיעם - אדריכלים

1.10 מטרות התכנית:

יצירת מסגרות תכנוניות לשכונת מגורים בת 1232 יחידות דיור באור יהודה ע"י:

1.10.1 שינוי יעוד משטח ללא תכנית, משטח חקלאי, משטח לאזור מגורים

שלב א' ומשטח לכביש קיים ולכביש חדש לאזורים למגורים, לשטחים לבנייני ציבור, לאזור מסחרי, לשטח פארק ארכיאולוגי, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לתכנון בעתיד ולדרכים.

1.10.2 קביעת תקנות והוראות בניה עבור היעודים המפורטים בסעיף 1.10.1 לעיל.

1.10.3 קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.

1.10.4 קביעת הוראות לבניה אקוסטית באזורים חשופים לרעש ותנאים למתן היתר בניה.

1.10.5 התאמת התכנית להגבלות בניה ושמושי קרקע המוטלות בגין נתב"ג וסביבתו לרבות הגבלות בגין רעש מטוסים.

מיונחל מקרקעי ישראל

כתובת הייצ

דרך פתח תקווה 111, תל-אביב

טלפקס 7246, טלפון 93-9633111

- 1.10.6 קביעת הוראות ותנאים להיתרי בניה על פי חוק רשות העתיקות תשל"ח - 1978.
- 1.10.7 להוות תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז'.

חלק ב' - הוראות בניה לאזורים השונים

1. אזור מגורים א'

- 1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור מגורים א'.
באזור זה יבנו מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים צמודים בקיר אחד משותף.
- 1.2 תכליות מותרות: מגורים.
- 1.3 זכויות הבניה גובה/מס' קומות מירבי, קוי בנין ושטח מגרש מינימלי יקבעו על פי הטבלאות שבסעיף 8.1 בהמשך.
- 1.4 גגות: הגגות יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים.
- 1.5 גובה הבנין: גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבנינים באזור זה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה פני אמצע פני המדרכה שממול הבנין. לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים. גובה שיא הגג לא יעלה על 10.0 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (± 0.00). ראה טבלה בסעיף 8.1 בהמשך.
- 1.6 שטחי בניה נוספים: תורשה הקמת מרתף לכל יח"ד שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו שלא יעלה על 50 מ"ר. תותר הקמת חדר יציאה לגג מתוך הדירה בשטח של 23 מ"ר.
- 1.7 חניה: לכל יח"ד צמודת קרקע יהיו 2 מקומות חניה-לדרכ פרטי, מקורים ממוקמים בשטח המגרש בשטח כולל של עד 30.0 מ"ר. תותר חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0:0 מ'. קרוי החניה יהיה קרוי קל בלבד על פי פרט אחיד באישור מהנדס הועדה המקומית. כחלק מהבקשה למתן היתר בניה יוגש פיתרון כולל לניקוז גג החניה ומשטח החניה בק"מ 1:20.
- 1.8 פרגולות: תותר בניית פרגולות מעץ בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד.
- 1.9 מתקנים על גגות: לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין, פרט לפרגולה על פי סעיף 1.8, לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בנין וקולטי שמש אשר יותקנו על הגג השטוח ומוסתרים, כחלק אינטגרלי מהמבנה.
- 1.10 יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי המגרשים מעבר לקוי הבנין וכן יותר הטפול בהם ע"י הרשות המקומית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, הלאביב
7, 7246, טלפון 03-6228111

2. אזור מגורים מיוחד

2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כהה יהווה אזור מגורים מיוחד.

גובה הבניינים עד 15 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת כניסה ו-2 מרתפי חניה בגבולות המגרש ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על +87 מ' מעל פני הים.

השטח המסומן בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים שתי וערב על רקע כתום יהווה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב למגרשים סמוכים על פי סעיף 2.6 בהמשך.

השטח המסומן בתשריט בקוים שחורים אלכסוניים שתי וערב על רקע כתום יהווה זיקת הנאה למעבר הציבור ברכב וברגל.

2.2 תכליות מותרות: מגורים.

2.3 זכויות הבניה יקבעו עפ"י הטבלה, קווי הבנין יקבעו עפ"י הטבלה ועפ"י ניספח הבינוי.

2.4 גגות וקומות עליונות:

הקומה העליונה תהיה חלק מדירות דופלקס והכניסה אליה תהיה במדרגות פנימיות בלבד מתוך הדירות אליהן צמודה אותה קומה. לא תותר יציאה לגג העליון. על שטח הגג העליון תותר הקמת מתקנים טכניים עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

2.5 הנחיות לשטחי שרות:

א. מבואה: בקומת הכניסה תיבנה מבואה לבנין בשטח אשר לא יקטן מ- 100 מ"ר כולל מדרגות ומעליות.

ב. חדרי עזר: בקומת הכניסה ו/או בקומות המרתף יבנו חדרי מכוונות, חדרי אשפה וגז, חדרי עגלות ואופניים, חדרים לשרותים טכניים כגון: (חשמל, טרנספורמציה, בזק וכו'), מחסנים לדיירים בשטח של עד 6 מ"ר נטו לכל דירה.

2.6 תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב:

זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורכב למגרשים סמוכים:

- במגרש 18 לטובת מגרש 17 וההיפך,
- במגרש 20 לטובת מגרש 19 וההיפך,
- במגרש 25 לטובת מגרש 24 וההיפך,
- במגרש 28 לטובת מגרש 27 וההיפך,
- במגרש 30 לטובת מגרש 29 וההיפך,
- במגרש 32 לטובת מגרש 31 וההיפך,

מח' תש"ל
2/233

- במגרשים 21-25 תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור ברכב וברגל כמסומן בתשריט. מיקומה המדויק של זיקת הנאה יקבע בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי עפ"י פרק ג' סעיף 5 ובלבד שרוחבה לא יפחת מ- 9 מ'.
- 2.7 חניה: החניה תהיה 75% ממנה תת-קרקעית ו-25% ממנה על קרקעית ותקבע עפ"י תקנות החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983) בתוספת של 50% לרכב פרטי, דהינו 150% מדרישות התקן לרכב פרטי או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה למתן היתרי בניה, המחמיר מביניהם. החניה תהיה בתחום המגרש.
- 2.8 שטח המגרש יגונן וינטע עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובכלל זה מעל שטחי החניה התת-קרקעיים.
- 2.9 יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי המגרשים מעבר לקוי הבניה וכן יותר הטפול בהם ע"י הרשות המקומית.
- 2.10 לכל הבניינים הפונים לפארק תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתהווה תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה.

3. שטח לבניני ציבור

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח לבניני ציבור.
- 3.2 תכליות מותרות: חינוך, דת, תרבות, קהילה ושימושים כיוצא בזה ובכלל זה גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, מרכזי יום לקשיש, מועדון נוער.
- 3.2.1 במגרש 35 יוקם גן ילדים.
- 3.3 זכויות הבניה, גובה/מס' קומות מירבי, קוי בנין יקבעו על פי הטבלאות שבסעיף 8.2 בהמשך.
- 3.4 קוי בנין: לפחות 70% מחזית הבניינים שלאורך הדרך תהיה בנויה על קו בנין מחייב כמסומן ברוזטה שבתשריט.
- 3.5 היתרי בניה: היתרי בניה יהיו בתנאי היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.
- 3.6 חניה: החניה תהיה מגוננת עם מקומות לעצים להצללת מכוניות ותקבע עפ"י תקנות החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983) בתוספת של 50% לרכב פרטי, דהינו 150% מדרישות התקן לרכב פרטי או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה למתן היתרי בניה, המחמיר מבניהם. החניה תהיה בתחום המגרש.

3.7 גידוד בניני הציבור יהיה ע"י פרט אחיד באישור מהנדס הועדה המקומית.

3.8 יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי המגרשים מעבר לקוי הבניה וכן יותר הטפול בהם ע"י הרשות המקומית.

4. אזור מסחרי

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום אפור כהה יהווה אזור מסחרי (מגרש 33).

השטח המסומן בתשריט בקוים שחורים אלכסוניים שתי וערב על רקע אפור (במגרש 33) יהווה זיקת הנאה למעבר לציבור ברגל בשטח מסחרי. שטח זה לא יגודר ולא יסגר.

4.2 תכליות מותרות:

יותר מסחר לא מיטרדי באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

4.3 זכויות הבניה, גובה/מס' קומות מירבי וקוי בנין יקבעו על פי הטבלה שבסעיף 8.2 המשך.

4.4 חניה: החניה תקבע עפ"י תקנות החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983) בתוספת של 50% לרכב פרטי, דהינו 150% מדרישות התקן לרכב פרטי או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה למתן היתרי בניה, המחמיר מביניהם. החניה לרכב פרטי תהיה במרתף חניה בגבולות מגרש 33. החניה לרכב תפעולי תהיה בתחום המגרש המסחרי במפלס קומת הקרקע.

4.5 יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי המגרשים מעבר לקוי הבניה וכן יותר הטפול בהם ע"י הרשות המקומית.

5. שטח ציבורי פתוח

5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יהווה שטח ציבורי פתוח.

השטח המסומן בתשריט בתחום אדום על רקע ירוק יהווה זכות מעבר לרכב אל המגרשים למגורים, לשב"צ ולמסחר.

5.2 השימושים המותרים יהיו:

5.2.1 גינון ונטיעות, ספסלים, מתקני תאורה, ברזיות.

5.2.2 שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כיכרות.

5.2.3 דרכי גישה לרכב חרום.

5.2.4 מיתקנים הנדסיים תת קרקעיים כגון: קוי מים, מתקני ניקוז,

צוברי גז וכל מתקן הנדסי תת-קרקעי אחר. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב
יחד במחלקת תכנון, תל אביב
ב' 6 יולי 1983

- 5.3 ברצועת השצ"פ (מגרש 50) המהווה פס הפרדה בין דרך 412 ומגרשים 26-30 ינטעו עצים על פי הנחית מהנדס הועדה המקומית.
- 5.4 מגרשים 44 ו-46 יפותחו כשדרה על פי הנחית מהנדס הועדה המקומית. השדרה הנ"ל תנטע עפ"י עקרון שדרה כפולה שבמרכזה פס הליכה להולכי רגל ולרוכבי אופניים וגישות להולכי רגל ורכב אל המגרשים. תותר זכות מעבר לרכב אל המגרשים דרך רצועת השדרה כמסומן בתשריט ובנספח בינוי.
- 5.5 במגרש 45 תותר הקמת מרתף חניה בגבולות המגרש.
- 5.6 יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי המגרשים וכן יותר הטפול בהם ע"י הרשות המקומית.

6. שטח פארק ארכיאולוגי:

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום חום כהה יהווה שטח לפארק ארכיאולוגי (מגרש 51).
- 6.2 השימושים המותרים יהיו:
- 6.2.1 גינון ונטיעות, ספסלים, מתקני תאורה, ברזיות.
- 6.2.2 שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- 6.2.3 קיוסקים ומסעדה.
- 6.2.4 מתקני ספורט פתוחים ונופש פעיל ומבני עזר הדרושים להם.
- 6.2.5 מיתקנים הנדסיים תת קרקעיים כגון: קוי מים, מתקני ניקוז, צוברי גז וכל מתקן הנדסי תת - קרקעי אחד.
- 6.2.6 מבנים לפעילויות תרבות כגון: מוזאונים, אמפיתאטרונים כולל קונכיה אקוסטית.
- 6.2.7 מבנים לתערוכות ותצוגות סגורות ופתוחות.
- 6.2.8 מתקנים פתוחים למופעים.
- 6.2.9 תותר הקמת מגרש חניה בשטח הפארק בשטח שלא יעלה על 15% משטח הפארק וישולב בתכנון הפארק. מיקום החניה יקבע במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. על פי סעיף 6.5 בהמשך.
- הכל באישור הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.
- 6.3 זכויות הבניה, גובה/מס' קומות מירבי, קוי בנין יקבעו על פי הטבלאות שבסעיף 8.2 בהמשך.
- 6.4 חניה: החניה תהיה מגוננת עם עצים להצללת מכוניות ותקבע עפ"י תקנות החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983) בתוספת של 50% לרכב פרטי, דהינו 150% מדרישות התקן לרכב פרטי או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה למתן היתרי בניה, המחסיר מבינהם. החניה תהיה בתחום המגרש.

- 6.5 לפארק הארכיאולוגי כולו תוגש כתנאי למתן היתר בניה בו תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי מפורט בקנ"מ של 1:250 ו/או 1:500 באישור הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית. תכנית זו תיכלול: מיקום כל המיתקנים המתוכננים, פרוט החומרים הנטיעות והצימחיה, פרוט השטחים המקורים המוצעים.
- 6.6 יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי המגרש מעבר לקוי הבניה וכן יותר הטפול בהם ע"י הרשות המקומית.

7. דרכים:

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה שטח לדרך מוצעת. השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' יהווה שטח לדרך מאושרת. השטח הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים אדומים יהווה דרך לביטול. לא תבוטל דרך מס' 412 הקיימת אלא אם תאושר תכנית לדרך חלופית ותבוצע בפועל.
- 7.2 תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.

8. טבלת אזורי הבניה:

8.1 אזורי מגורים:

אזור / יעוד	מספרי מגרשים	מס' יח"ד למגרש	גודל מגרש מזערי במ"ר	סה"כ שטחי בניה מירביים במ"ר / %		קוי בנין במ' (1)			
				שטח עיקרי מעל הקרקע	שטחי שירות		קדמי	אחורי	צדדי
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
אזורי א'	101 ועד 132	1	250	200 מ"ר מזה עד 120 מ"ר בקומת קרקע ועד 23 מ"ר על הגג	50 מ"ר (מתוכם 30 מ"ר ל-2 מקורים במגרש) (3) (5)	50 מ"ר	על פי תשריט	5 מ' או 3.0 מ' (1)	למרתפים בקונטור הבנין
זה"כ		32							
אזורי זי' יחוד	18-21, 24, 25, 27-32	60	3300	6600 (2), (4)	2400 (5)	120% משטח המגרש	קוי בנין על פי ניספח בינוי		
	17, 22, 23, 26	120	5700	13200 (2), (4)	4800 (5)		למרתפים קו בנין 0.0 מ'		
זה"כ		1200							

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 סניף מתחמת תקוה 116, תל-אביב
 ז 7246, טלפון 03-5638111

ערות לטבלה בסעיף 8.1:

- (1) ועל פי תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ראה חלק ג' סעיף 5 בהמשך.
- (2) באזור מגורים מיוחד שטח דירה ממוצעת 110 מ"ר שטח עיקרי.
- (3) ראה חלק ב' תת סעיף 1.7 לעיל.
- (4) בנוסף על השטח העיקרי המותר באזור מגורים מיוחד, תותר תוספת של 200 מ"ר שטח עיקרי למועדון בריאות או מועדון חברתי לדיירי הבנין בלבד (כשטח משותף) מעל או מתחת ל- ±0.00.
- (5) בנוסף על שטחי השרות המותרים באזור מגורים א' ובאזור מגורים מיוחד יחידות הדיור בקומה העליונה תותר הקמת פרגולה על פי פרט אחיד מאושר ע"י מהנדס ועדה המקומית בשטח של עד 20 מ"ר.
- (6) לא ינתנו הקלות במס' יחידות הדיור באזור מגורים א' ומגורים מיוחד.
- (7) נקבע בנספח הבינוי קו בנין מחייב - לא תותר הקמת מבנה אלא אם חזיתו נמצאת אותו קו בנין.

8. טבלת יעודים/אזורים אחרים

קו בנין	סה"כ שטחי בניה מירביים ב-% מחושבים משטח המגרש לתכנון						מספר קומות / גובה מירב מותר (מ')	גודל מגרש מזערי לתכנון במ"ר	תכנית מקסי-מלית משטח המגרש	מס' מגרש	אזור / יעוד -	
	קדמי	שטחי שירות		שטח עיקרי		מעל הקרקע						מתחת לקרקע
		אחורי	צדדי	מעל הקרקע	מתחת לקרקע							
מ'4	מ'4	על פני נספח בינוי	מרתף בקונטור הבנין	30%	-	50%	ק'2	600	60%	35	שטח לבניני ציבור	
							ק'2	600		38		
							ק'2	600		37		
							ק'2	600		36		
							ק'2	600		39		
							ק'2	600		40		
							ק'2	600		41		
זוסדות חינוך												
מ'5	לבנינים 10 מ' למגרשי ספורט פתוחים 40 מ'	על פני נספח בינוי	מרתף בקונטור הבנין	30%	28%	75%	ק'3	10000	40%	42	כ"ס	
							ק'3	14000		43	כ"ס על יסודי	
מ'5	מ'3	על פני נספח בינוי (1)	מרתף/ חניה בגבולות המגרש	20% (1)	-	50%	ק'2	2000	50%	33	זסחרי	
												למרתפים: 0.0 מ'
אל אזור מגורים מיוחד		על פני נספח בינוי		סה"כ: מבנים בשטח כולל (עיקרי ושרות) של עד 5% משטח מגרש 51. פרגולות בשטח נוסף של עד 5% משטח מגרש 51. (2)			על פי תכנית בינוי כוללת		5%	51	שטח ארק ארכיאולוגי	

הערות לטבלה בסעיף 8.2:

- (1) בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה באזור המסחרי תבנה קולונדה ברוחב 4 מ' עד לשדרה מגרשים (46 ו-44), כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו ותוגדר כזיקת הנאה למעבר לציבור (להולכי רגל). שטח זה לא יגודר ולא יסגר.
- (2) שטח המסעדה בשטח הפארק הארכיאולוגי לא יעלה על 300 מ' בנוי סה"כ.

חלק ג' - הוראות ותנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית למיגון אקוסטי:
 1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תכנית למיגון אקוסטי.
 2. מבנים להריסה ופינויים:
 - 2.1 בכל מגרש לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחר שיבוצעו הפינויים, ההריסה ופינוי הפסולת של כל המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש.
 - 2.2 שלביות הבניה והפינוי: ינתנו היתרי איכלוס על פי המפתח הבא: על כל 60 יח"ד פינוי אחד.
 - 2.3 תינתן קדימות לפינוי בדרכים ובשטחי ציבור.
 3. לא ינתנו היתרי בניה במגרשים 31-26 אלא לאחר שיבוצע כביש מס' 412 החליפי ויבוטל כביש 412 הקיים.
 4. תכנית כללית לפיתוח ותשתיות:
 - 4.1 תנאי לביצוע הפיתוח והתשתיות יהיה הכנת תכנית כללית לפיתוח ותשתיות באישור מהנדס הועדה המקומית.
 - 4.2 תנאי לביצוע הפיתוח והתשתיות וסיומן בפועל יהווה תנאי למתן תעודת גמר.
 5. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי:

תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תהיה בהסכמת מ.מ.י. ובאישור הועדה המקומית.

תכנית הבינוי ועיצוב אדריכלי תכלול:

 - 5.1 עיצוב אדריכלי של הבניינים, העמדתם בשטח, מפלסי ± 0.00 , דרכי גישה, חומרי גימור, גובה הבניינים, פרטים עקרוניים.
 - 5.2 תנועה וחניה.
 - 5.3 פתרונות למערכות התשתית במגרשים כגון: ביוב, ניקוז, חשמל וכדומה.
 - 5.4 התכנית תכלול הוראות למניעת מטרדים. התכנית תחייב מבחינת קווי הבנין, מרחקים בין מבנים, גובה מכסמלי ומספר קומות.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
7246 טלפון 5638111

- 5.5 תנאי למתן היתרי בניה למגרשים 26-31 יהיה עריכת תכנית בינוי. תכנית הבינוי תהיה עפ"י ממצאי המשרד לאיכות הסביבה וחוות הדעת האקוסטית. לא ינתנו היתרי בניה לבנינים במגרשים 26-31, אלא לאחר הכנת חו"ד אקוסטית בהנחיית המשרד לאיכ"ס המתבססת על התכנון הסופי ותסקיר ההשפעה של כביש 412.
- 5.6 הוצאת היתר בניה למגרשים 24-25 יותנו בסלילת כביש מס' 11 לכל אורכו. עד הפינוי ניתן יהיה לסלול את הכביש בחלק שאינו תפוס ע"י המאפיה.
- 5.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה שהועדה המקומית תדאג להעברת עצי השיקמה בתחום התכנית למקומות גידול נאותים.

6. גדרות

- 6.1 כל גדר שתבנה לחזית רחוב או לשטח ציבורי תהיה בבניה קשה, בגובה של 60 ס"מ מפני המדרכה או השטח הציבורי. הגדר תכלול: ארונות תקשורת וחשמל אשר יהיו בתוך נישות בנויות בגובה עד 2.0 מ' ופח אשפה משולב בנישה בנויה בתוך הגדר. מעל הגדר בבניה קשה תותר בנית גדר מעץ או מתכת מגולבנת עד גובה כולל של 200 ס"מ.
- 6.2 בין המגרשים תותר בנית גדר בבניה קשה בגובה 60 ס"מ מפני הקרקע הגבוהה המתוכננת ומעליה עד גובה 200 ס"מ גדר קלה בלבד.
- 6.3 במגרשים הפינתיים בצמתים ראשיים, הגדר תהיה כנ"ל עד גובה 70 ס"מ מעל מפלס הכבישים הסמוכים. גדר, במקרה זה כוללת גם גדר חיה (צמחיה).

7. מגבלות בניה באזורי צמתים:

- 7.1 מגבלות בניה בתחום מגרשים באזורי צמתים ("משולשי דאות"), מוגדרות בנספח התנועה והחניה (ראה שטח מוגדר כשטח מחוץ לרצועת זכות הדרך השמור למשולש דאות בו ניתן להקים גדרות ו/או לבנות עד למפלס 70 ס"מ מפני המסעות הקיימות).

8. בניה בתחומי רעש

- 8.1 לא ינתן היתר בניה לבנינים בשטח התכנית אלא בהתאם לסעיפים המפורטים בהמשך.
- 8.2 בטיחות טיסה והגבלת גובה:
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה המוטלות על נתב"ג וסביבתו.
הגובה המקסימלי של המבנים ו/או העגורנים המשמשים לבניה (כולל אנטנות ומתקנים אחרים על גג הבנין) לא יעלה על גובה אבסולוטי של +87 מ' מעל פני הים עפ"י אישור מנהל התעופה האזרחי.

מינהל מ"ק
מחוז ת"א
י"ד פתח תקוה 116, תל-אביב
ז' 7216, טלמון 638111-23

- לא ינתן היתר בניה למכנה שגובהו 7 קומות ומעלה אלא באישור מינהל התעופה האזרחית לענין מתן הוראות וסימון יום ותאורת אזהרה. אין להקים עגורנים בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
- 8.3 בנינים חדשים בתכנית הנמצאים בתחום רעש שבין 25 תח"ר ו-30 תח"ר לפי תחזיות רשות שדות התעופה, יחוייבו לעמוד בדרישות האקוסטיות על-פי סעיף 8.5 בהמשך.
- התכנון למגורים יעשה בהתאם להוראות תת סעיף 8.5 ו/או על פי תכנון אקוסטי אשר יוכן ויחתם על ידי יועץ אקוסטי מוסמך ואשר יצורף לבקשה למתן היתר בניה, וילווה בחוות דעת של אקוסטיקאי מסומך, המעידה על התאמת פרטי ההגשה לדרישת הנספח האקוסטי.
- היתרי בניה למבני ציבור בתחום התכנית ילוו במפרט ספציפי אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מנתיב הטיסה של נתב"ג וזאת בהתאם לאופי הפעילות המוצעת במבנה.
- 8.4 תירשם הערת אזהרה שהמיתחם חשוף לרעש מטוסים ולמגבלות בניה הנובעות מכך.