

תכנית בנין עיר מפורטת מספר 159/1 שינוי לתכנית מפורטת מספר מאא/במ/159/5

### הוראות התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מספר מ.א.א. 159/1 להלן "התכנית" שינוי לתכנית מפורטת מאא/במ/159/5 להלן "התכנית הראשית"
2. מקום התכנית: בתחום שיפוט עיריית אור יהודה.  
המחוז: מחוז תל אביב.  
הנפה: נפת תל אביב - יפו  
הרחוב: רחוב יוסף קארו
3. יחם התכנית: הועדה המקומית אור יהודה - אזור.
4. בעל הקרקע: עיריית אור יהודה.
5. עורך התכנית: ס.פ.ר - אדר' ג.סטופ, רח' יעקב כהן 26 רמת השרון, טלפון 03-5491125;
6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפים של הוראות (להלן: "תקנון התכנית") ותשריט. כל הוראות התכנית הראשית תקפות וחלות על תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית ותכנית זו – תגברנה הוראותיה של תכנית זו.
7. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית הראשית.
8. גושים וחלקות: גוש 6879 חלקה 56;
9. שטח התכנית: 6.35 דונם
10. מטרת התכנית: א. חלוקת חלקה 56 שבתכנית הראשית לשני מגרשים (11;10).  
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבניני ציבור. (מגרש 11).  
ג. מתן זכויות לבניית 450 מ"ר בסך הכל (עיקרי+שירות) של בנין ציבורי בשתי קומות.

11. זכויות הבניה:

קריבן במטרים	מספר קומות	שטח מירבי לקומה מ"ר	סה"כ שטח לבניה מ"ר	שטח לבניית שירות מעל הקרקע מ"ר	שטח בניה לשימוש עיקרי מעל הקרקע מ"ר	שטח בדונם	יעד	מספר מגרש	גוש וחלקה
-	-	-	-	-	-	5.74	שטח ציבורי פתוח	10	6879 חלקה 56
4.0	2	225	450	30	420	0.61	שטח לבניי ציבור (1)	11	

(1) השטח מיועד ל"בנין מיוחד לצרכי ציבור".

12. הוראות כלליות ותנאים להוצאת היתר לבנין מיוחד לצרכי ציבור (חום מוחם חום כהה בתשריט)

12.1 מבנים המיועדים להריסה (מסומנים בצהוב בתשריט) ייהרסו לפני מתן היתר בניה לרבות חלק מהמבנה בתחום השביל.

12.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח שתכלול שבילי גישה, חמרי גימור, פרטים עקרוניים, פתרון למערכות התשתית במגרש.

12.3 כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.

12.4 הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת תשתיות מחוץ לקריבן וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

12.5 כל בקשה להיתר תחוייב בפתרון הניקוח של מי הגשם במגרש על פי הנחיות מהנדס העיר.

12.6 סידורי סילוק האשפה יהיו על פי ההוראות למתקני תברואה תש"ל 1970 והוראות הרשות המקומית. לא

ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר

בניה אלא לאחר התחייבות הזיז לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי בניה לאתר מוסדר.

12.7 גובה מירבי של הגדרות יהיה 1.60 מטר, עד לגובה 1.00 מטר גדר בניה בציפי אבן ומעליה גדר מברזל או עץ בגובה 60 ס"מ.

12.8 קריבן במגרש 11 יהיו לפי טבלת זכויות הבניה.

12.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום מקרקעין.

12.10 פיתוח השטח הציבורי הפתוח במגרש מספר 10 יבוצע על ידי העירייה.

13. הוראות בענינים שונים

- 13.1 הוראות בענין מגבלות רעש. בנינים חדשים הנמצאים בתחום רעש שבין  $LDN=60-70$  DB (A) (25 עד 35 תח"ר) יחוייבו לעמוד בדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' בתכנית מיתאר ארצית חלקית תמא/4/2. היתרי בניה למבני ציבור בשטח התכנית ילוו במפרט אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מנתיב הטיסה של נתב"ג זאת בהתאם לאופי הפעילות המוצעת בתכנית.
- 13.2 בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 13.3 היתר להקמת בנין ציבורי ינתן בתנאי שבבנין יעשו סידורים מיוחדים לנכים לפי תקנות התכנון והבניה.

14. משך ביצוע התכנית: תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית

חתימת יוזם התכנית:

הועדה המקומית  
לתכנון ובנייה  
אור יהודה - אזור

א.א. - 159/א

א. סטופ - ס.פ.ר  
תכנון ויעוץ  
ת.ד. 337 רמת השרון 47103

חתימת מחבר התכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה - אזור תוכנית מס' 159/א שנוונה משנה מס' 2000/א הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"י הועדה למתן תוקף	
י"א הועדה	מחדסת הועדה

אישור הועדה המקומית:

אישור הועדה המחוזית:

משרד המניס מחוז תל אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 159/א  
 התכנית מאושרת מבח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 שטוח לכרד  
 י"א הועדה המחוזית

27.5.03 א.א.