

תכנין 13
14.1.99

מסמך א' - תקנות התכנית

מרחב תכנון מקומי אור-יהודה - אזור

תכנית מס' מא"א/3/73

שינוי לתכנית מס' מא"א/2/73

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית:
יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת בעלי הפרקע:
המלצה המקומית אזור



אדר' מריאנה אשכנזי
מהנדס מועצה מקומית
אזור

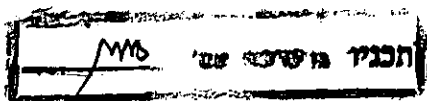
חתימת היוזם - הועדה המקומית:
הועדה המקומית אור-יהודה אזור

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תשנ"ה-1965
אור-יהודה - אזור
מס' 3/73
מיום 15.11.98
545

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 3/73/1997
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.4.1997
לאשר את התכנית.
שמעון לסקר
מנהל מנחל התכנון
17.1.99

תכנין 13
אורה שותת-אדריכלית
מנהל מנחל התכנון והבניה
לחכמת אור-יהודה, אזור

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מא"א/3/73. שינוי לתכנית מא"א/2/73.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250 ותכנית בינוי בקנ"מ 1:250.
מסמך ג' - תכנית המבנה קנ"מ 1:100.
מסמך ד' - נספח תנועה בקנ"מ 1:250.
3. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 23,474 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. מ ח ו ז: תל-אביב.
7. נ פ ה: תל-אביב-יפו.
8. ה מ ק ו ס: אזור, רח' ז'בוטינסקי ורח' בן צבי.
9. גוש: 6024.
10. חלקות: 239, 240. חלק מחלקה: 82.
11. היוזם: הועדה המקומית אור יהודה - אזור.
12. בעלי הקרקע: המועצה המקומית אזור.
13. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' צבי 12 רמת-גן 52504
טל': 03-7522171; פקס: 03-7517862.



14. מטרת התכנית

שינוי תכנית מאא/2/73 ושינויה כדלקמן:

א. שינוי יעוד בחלק ממגרש א' (מצפון לרח' בן-צבי) משטח לספורט לשטח לבנין ציבורי - מתנ"ס. בשטח רצפות של כ-2000 מ"ר ושטחי רצפות בשטח הספורט בהיקף של כ-1231 מ"ר ובריכות שחיה בגודל של כ-960 מ"ר.

ב. שינוי יעוד במגרש ב' (מדרום לרח' בן-צבי) משטח לבניני ציבור לשטח ספורט - מגרשי טניס ומבנה שירות.

ג. קביעת הוראות בניה, שימושים ותכליות בשטח לספורט, לרבות הריסת מבנה המגלשות והמזנון (מבנה זמני).

ד. קביעת הוראות סביבתיות ומיגננות אקוסטיות שיעוגנו בתכנית זו בעקבות המלצות תסקיר השפעה על הסביבה.

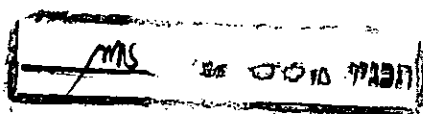
15. הוראות הבניה**15.1 שטח ציבורי פתוח**

ישמש להפרדה בין הספורט והמגורים. בשטח זה תבוצע נטיעת עצים (מסומן בתשריט בצבע ירוק).

15.2 בניה, שימושים ותכליות בשטח לספורט**מגרש א'**

(1) שטח ליעוד ציבורי - מתנ"ס (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה).

קומת מרתף בשטח כ-1449 מ"ר וחלק מהבנין בקומת קרקע בשטח כ-511 מ"ר המסומנים במסמך ג', סה"כ כ-2000 מ"ר. השטח הציבורי האמור יירשם ויופעל כיחידה קנינית נפרדת מיתרת שטח המגרש. יותרו כל השימושים האופייניים למתנ"ס כולל שימוש בכל המתקנים הנמצאים במרכז הספורט.



(2) שטח למרכז ספורט (יתרת השטח במגרש א') (מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם חום כהה)

2.1 בנין מרכזי

פירוט הבנין ופיתוח השטח נמצאים בתכנית הבינוי במסמך ב' ובמסמך ג'.
קומת קרקע בהיקף של 1231 מ"ר כוללת מקלט דו-תכליתי הכולל מלתחות ושירותים, משרדים, חדרי חוגים, מזנון בשטח 50 מ"ר, חדרי כושר, סאונה, חדר עזרה ראשונה, חנות לצרכי ספורט בשטח 30 מ"ר, מספרה בשטח 30 מ"ר.
הגישה לחנויות מתחום מרכז הספורט בלבד ולא ישירות מהרחוב.

קומת גג: חדרי מכונות בשטח כ-102 מ"ר.

2.2 בריכות - בריכה לימודית בשטח 514 מ"ר

בריכת מבוגרים בשטח 313 מ"ר

בריכת פעוטות בשטח 133 מ"ר

סה"כ 960 מ"ר

2.3 שטחים מגוננים ומרוצפים.

2.4 חניה עפ"י התשריט (נספח ד').

2.5 לא תותר תוספת מבנים ובריכות.

מגרש ב'

(1) 4 מגרשי טניס.

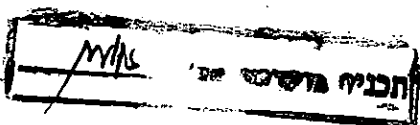
(2) מבנה שירותים הכולל חדר מנהל ומלתחות, מזנון (בשטח של 24 מ"ר) בשטח כולל של 136 מ"ר.

(3) שטחים מגוננים ומרוצפים.

(4) חניה מגוננת.

(5) לא תותר תוספת מבנים.

הכל עפ"י תכנית הבינוי במסמך ב'.

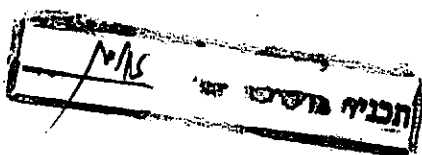


16. חנייה

- א. מסמך ד' - נספח התנועה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. סדרי התנועה והחניה יהיו עפ"י נספח זה.
- ג. היתר בניה יוצא לאחר אישור תכנית תנועה וחניה לכל השטח.
- ד. תירשם זיקת הנאה לציבור לזכות שימוש בחניה.

17. הוראות למניעת מטרדים

- 17.1 הרמקולים של מערכת הכריזה יהיו על עמודים בגובה 2 מ' או פחות המכוונים כלפי מטה (לא לכיוון בנייני המגורים) והפעלתם אך ורק בשעת חירום.
- 17.2 הטיפול במבנים וחדרי המכונות יבוצע בהתאם לפרטים שיוצעו ע"י יועץ אקוסטי ויאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה. אישור המשרד לאיכות הסביבה, יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.
- 17.3 שטח הפעילות של בריכות השחיה יהיו כדלקמן:
 ימים א-ה בין השעות 07:00-14:00; 16:00-20:00.
 ערבי חג וימי שישי 07:00-16:30 ברציפות.
 ימי שבת וחג 09:00-14:00; 16:00-19:30
- בחודשים יולי-אוגוסט בלבד תתווסף שעה באחד מימי השבוע כפי שייקבע ע"י המרכז עד השעה 21:00 ובכל מקרה לא יותר מפעם אחת בשבוע ולא בימי שבת, חג או שישי.
- 17.4 התאורה לא תכוון לבנייני המגורים ותותקן כך שיובטח כי לא תהווה מטרד לבנייני המגורים, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 17.5 הבריכות לא תופעלנה כל עוד לא הושלם ביצוע הריסת המגלשות והמוזון שבמבנה הזמני, בפועל.
- 17.6 יש להשלים את כל אמצעי המיגון למניעת מטרדים לפני הפעלת מרכז הספורט והבריכות (בכלל זה פתרון אקוסטי לגנטור חירום).



17.7 פעילות במתנ"ס היוצרת מטרדים תתבצע רק כאשר כל פתחי האולם סגורים.

17.8 לא תורשה כל פעילות אחרי השעה 22.00.

17.9 בחדשי הקיץ תערכנה מדידות של מפלסי הרעש בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

17.10 לא יותרו שימושים העלולים לגרום למטרדים ובכללם ביצוע שמחות ואירועים.

17.11 יבוצע מעקה בטיחותי דקורטיבי בין המדרכה לבין הכביש בצומת הרחובות ז'בוטינסקי ובן-צבני. 10 מ' יהיו לאורך רח' ז'בוטינסקי ו-5 מ' יהיו לאורך רח' בן-צבני, זאת על מנת שלא תתאפשר חניה על המדרכה.

17.12 מיקומו של שער הכניסה מרח' ז'בוטינסקי יאושר ע"י היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

17.13 בחניה, בחלק המזרחי, ליד מגרשי הספורט יישתלו עצים (לא ברושים).

18. רישום השטחים הציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש המועצה המקומית בהתאם לחוק, בכפוף לכך ששטח ציבורי כמתנ"ס יירשם ויופעל כיחידה קניינית נפרדת מיתרת שטח מגרש א'.

19. תנאי למתן היתר

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה.

