

חלק א' - הוראות כלליות

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בניה למגורים מ.א.א/ב.מ-12 שינוי לתכנית מ.א.א/ב.מ-12 (164) ו- מ.א.א/164 א' איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים להלן "התכנית". התכנית הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.
2. מקום התכנית: בתחום שיפוט עיריית אור יהודה בין כביש 461 מצפון, רחובות "בגין" ו"ההגנה" מזרוע, רח' המייסדים ממערב.
מחוז תל אביב.
נפת תל אביב יפו.
מינהל מקרקעי ישראל.
3. יוזם התכנית: רשות פיתוח, מדינת ישראל, עיריית אור יהודה.
4. בעל הקרקע: צוות אדריכלים: ברעלי, לויצקי, דיק, מורן, בלומנטל, כסיף בע"מ
5. עורך התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות (להלן: "תקנון התכנית").
גליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט").
ו- 3 גליונות של נספחים:
1 גליון - נספח בינוי
1 גליון נספח תנועה וחניה שנערך ע"י משרד נתן תומר הנדסה 88 מעודכן לתאריך 16.4.95
6. מסמכי התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.
8. גבולות התכנית: גוש 6485 חלקות: 117-120, 112-114, 82-109, 75-80, 63, 125, 124, 127, 131
9. גושים וחלקות: חלקי חלקות: 189, 126, 123-121, 116, 115, 111, 110, 81, 74, 72, 53-50
- גוש 6228
חלק מחלקות: 10, 16, 18, 20, 21, 23-26
- גוש 7215
חלקות 30, 41, 60
חלק מחלקות: 31
10. שטח התכנית: 569.94 דונם
11. יחס לתכניות קיימות: א. על התכנית יחולו הוראות תוכנית בניה למגורים מ.א.א/ב.מ-12 (164) ו- מ.א.א/164 א' ותוכנית המתאר לנתב"ג על שינוייה למעט ההוראות ששנונו במפורש בתוכנית זו.
12. נספח בינוי: נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט זכויות הבניה, מספר יחידות הדיור, גובה וקוי הבנין שיהיו מחייבים.
על כל שינוי מהותי לנספח הבינוי המתבטא בגובה מבנים ו/או מיקום ביחס לקווי הרעש יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית.
13. הפקעות: השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור כגון: דרכים, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ומתקנים הנדסיים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי חוק התכנון והבניה.
14. היטל השבחה: בהתאם לחוק.

חלק ב' - מטרות התכנית

1. תוספת יחידות הדיור בתחום התכנית והגדלתם מ-2050 יחידות דיור חדשות ל-6 יח"ד חדשות, שה"כ תוספת של 486 יח"ד.
2. קביעת שטחים למגורים, לבינייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח.
3. הרחבת ושינוי סיווג דרכים קיימות.
4. התווית דרכים לרכב, דרכים משולבות וחניות מגוננות.
5. קביעת גובה בניינים, זכויות בניה, קוי בנין והוראות בניה אחרות עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
6. קביעת עקרונות ניקוז השטח ואיסוף ביוב.
7. התאמת התכנית להגבלות בניה ושימושי קרקע המוטלות בגין קיומו של נתב"ג וסביבתו לרבות הגבלות בגין רעש מטוסים.
8. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חלק ג' - סימונים בתשריט

לסימונים בתשריט תהיינה המשמעויות הבאות, כמצויין בתקנות התכנון והבניה:

גבול התכנית	קו כחול עבה
דרך קיימת	קטע בצבע ספיה
דרך מוצעת	קטע בצבע אדום
דרך משולבת מוצעת	קטע בצבע אדום וקוי אלכסון בירוק כהה
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור מגורים ב'	צבע תכלת
אזור מגורים ג'	צבע צהוב
אזור מגורים מיוחד	צבע כתום תחום כתום כהה
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח ציבורי פתוח מיוחד	צבע ירוק עם מסגרת כתומה מקוטעת
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק תחום ירוק כהה
שטח לבנייני ציבור	צבע חום מותחם בחום כהה
שטח לבנייני ציבור מיוחד	צבע חום מותחם חום כהה עם מסגרת כתומה מקוטעת
שטח מסחרי	אפור תחום אפור כהה
שטח ספורט	ירוק תחום חום
חניה מגוננת	קווים מוצלבים בשחור בתחום שצ"פ
חניה ציבורית	קווים מוצלבים בשחור בתחום דרך
גבול מגרש לאחר חלוקה מחדש	קוים בצבע שחור
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
קו בנין מינימלי	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול
תחום חשיפה לרעש מטוסים	קו בציון תח"ר
שטח לאיחוד וחלוקה	קו שחור אלכסוני
קו מתח עליון קיים	קו מקוטע ושני קווים מרוסקים משני צידי

חלק ד' - התכליות, השימושים והוראות הבניה לאזורים השונים

זכויות הבניה עפ"י טבלאות אזורי הבניה (עמודים 6-7).

התכליות המותרות לשימוש והמיגבלות לשימושים באזורים השונים הן כלהלן:

1. דרכים:

הכל לפי תקנון התעבורה תשכ"א 1961 אשר בסמכות המפקח על התעבורה.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
 ז 7246, טלפון 2111111-93

2. אזור מגורים א' - צבע כתום בתשריט
באזור מגורים א' יבנו בנינים חד ודו-משפחתיים דו קומתיים.

- 2.1 גגות - הבינינים באזור זה יקורו בגגות רעפים אדומים משופעים בשפוע שלא יפחת מ-33%. יותר שילוב מרפסות גג וחלקים שטוחים, כאשר קרוי הרעפים לא יפחת מ-50% מהטל הבנין. גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבינינים באזור זה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש. המסד יהיה בנוי פרט לפתחים. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 9.50 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (± 0.00)
- 2.2 גובה הבינינים - לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בנין וקולטי שמש אשר יותקנו בשיפוע הגג. מיכל המים יהיה בתוך חלל הגג ו/או בתוך המבנה ו/או מוסתר.
- 2.3 מתקנים על הגגות - תורשה הקמת שטחי שרות בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד במרתף שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' וישמש למטרות שרות, כמו כן תורשה בניה בתוך חלל הגג. שטחי שרות אלו הינם בנוסף למסומן בטבלה עבור "שטחי שרות מעל לקרקע".
- 2.4 שטחי בניה נוספים - קירות תומכים ו/או גדרות לאורך הרחוב ו/או לאורך שביל הכניסה למגרש יהיו לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. בהתאם לתכנית פתוח המגרשים.
- 2.5 גדרות - החניה תהיה בתחום שטחי המגרשים, כחלק משטחי השירות. תותר בנית סככת חניה בגבול המגרש בהתאם לתכנית הפיתוח. הסככה תהיה קרוי בלבד על פי דגם שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 2.6 חניה - הצבת מיכלי נפט או מיכלי גז, (כפוף לאישור מכבי אש) ומתקנים לאיסוף אשפה תהיה במקום שיקבע לפי תכנית הפיתוח.
- 2.7 מתקני אשפה וגז - בנוסף לשטחי השרות ניתן לקרות מרפסות מדורגות וחצרות משק בפרגולות מחוררות בצפיפות של 50% לפחות בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד, ע"פ תכנית כללית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 2.8 פרגולות - תותר בנית מחסן לגינה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד במסגרת שטחי שירות בקו בניה צדדי 0 בקיר משותף לשני שכנים ובהסכמתם (במידה וקיים). המחסן יקורה ברעפים וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.10 מ'.
- 2.9 מחסנים - המבנה לא יכלול חלונות וגגו ינוקז לשטח המגרש הפרטי.

3. אזור מגורים ב' - צבע תכלת בתשריט
באזור מגורים ב' יבנו בניני קוטגים דו-קומתיים טוריים, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 2 לעיל (אזור מגורים א') למעט הקמת מחסני גן.

- 4. אזור מגורים ג' - צבע צהוב בתשריט
- 4.1 באזור מגורים ג' יבנו בנינים טוריים בני 3-5 קומות על הקרקע + קומת מרתף. 4 מותר יהיה להצמיד חלק משטח הקרקע (למעט שטחי חניה וגינון משותפים) לדירות קומת הקרקע ולהגדירם כחצרות פרטיות.
- 4.2 גגות הבינינים יכללו רעפים בשטח שלא יקטן מ-40% משטח הגג העליון.
- 4.3 תותר התקנת מתקני עזר על גגות המבנים כגון חדרי מעליות ומכונות מיכלי מים מערכות סולריות וכד' ובתנאי פתרון אדריכלי לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 4.4 מתקני אשפה וגז - כמו בסעיף 2.7.
- 4.5 מתקני אשפה וגז - לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה ויכלול פתרון לקומת הקרקע בתחום החצר הפרטית.
- 4.6 בכל חדר מדרגות יבנה פיר למעלית.
- 4.7 בקומת קרקע ובדירות בעלות מרפסת גג פתוחה תותר בנית פרגולה בלתי מקורה מעץ הפתוחה לפחות בשני צדדים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד.
- 4.8 בנסף לשטחי השרות ניתן לקרות מרפסות מדורגות וחצרות משק בפרגולות מחוררות בצפיפות של 50% לפחות בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד, ע"פ תכנית כללית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 4.9 בקומת מרתף תת קרקעית תותר הקמת מחסנים נפרדים לדיירים בשטח 4 מ"ר נטו לכל יח"ד וללא חלונות במסגרת שטחי שירות.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
7246, טלפון 03-4638111

- 4.10. לא יותרו חדרי יציאות מהדירות לגג העליון או כניסות מהדירות לחלל גג רעפים.
- 4.11. כחלק מזכויות הבניה ושטחי הבניה תותר בנית הקומה העליונה כדירת דופלקס ללא יציאה לגג העליון.
- 4.12. כתנאי להיתר לדירות דופלקס תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח הגג והגג העליון (שיהיה לשימוש כל דיירי הבנין) שתכלול:
- א. הקצאת שטח להקמת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לוויין.
 - ב. הקצאת שטח להקמת מיכלי מים.
 - ג. הקצאת שטח לדודי שמש או חמום מים סולרי.
 - ד. חדרי מכוונות ומעלית.

5. אזור מגורים מיוחד - צבע כתום תחום כתום כהה בתשריט

באזור מגורים מיוחד יבנו בניני מגורים בני 7-15 קומות מעל קומת עמודים וקומות מרתף.

- 5.1. כחלק מזכויות הבניה ושטחי הבניה תותר בנית הקומה העליונה כדירת דופלקס ללא יציאה לגג העליון. הכניסה לקומות העליונות תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג. סה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40% משטח הטל הבנין כולל פרגולות של 20 מ"ר ליחידת דיור.
- כתנאי להיתר לדירות דופלקס תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח הגג והגג העליון (שיהיה לשימוש כל דיירי הבנין) שתכלול:
- א. הקצאת שטח להקמת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לוויין.
 - ב. הקצאת שטח להקמת מיכלי מים.
 - ג. הקצאת שטח לדודי שמש או חמום מים סולרי (בבנינים שאינם רבי קומות).
 - ד. חדרי מכוונות ומעלית.
- שטח הגג העליון המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג כולו.
- 5.2. בקומת העמודים במסגרת שטחי השירות תותר בנית מבואה לבנין, חדרי מכוונות, חדרי אשפה וגז, חדרי שרות (חשמל, טרנספורמציה בזק) ומחסנים אטומים לדיירים בשטח של עד 6 מ"ר נטו בנפרד לכל דירה. ניתן למקם פונקציות אלו גם בקומת מרתף תת קרקעית. במידה והמחסן ממוקם מתחת לממ"ד, יותר מחסן בשטח הממ"ד גם אם שטחו עולה על 6 מ"ר.
- 5.3. בבנינים של 14 קומות ומעלה תהיה קומת העמודים והמבואה בגובה 3.3 מ' נטו, אשר תיכלול לפחות 120 מ"ר, שטחים לרווחת הדיירים כמו מבואה ו/או מועדון, אשר יירשמו עם זיקת הנאה לכלל הדיירים. שטחים אלו יוגדרו כשטחי שירות, בנוסף לשימושים המותרים בסעיף 5.2. לעיל.
- 5.4. מתקנים על גגות - כמו 4.3, יותר שילובם גם מעל דירות הדופלקס תוך מתן פתרון ארכיטקטוני לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- 5.5. מקומות החניה הנדרשים עבור תוספת 486 יח"ד יהיו בחניה תת קרקעית ע"פ חלק ה' סעיף 1.2 להלן.

6. אזור בניני ציבור - צבע חום מותחם בחום כהה בתשריט

- 6.1. אזור בניני ציבור ירשם על שם העיריה וישמש להקמת מבני ציבור למטרות שלשמן מותר להפקיע שטחים לצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבניה ושיופקו כחוק.
- 6.2. באזור לבנינים ציבוריים תותרנה התכליות הבאות:
- א. מבני חינוך - גני ילדים, מעונות, פעוטונים, בתי ספר ומוסדות חינוך.
 - ב. מבנים לשירותי דת וקהילה - בתי כנסת, מוסדות דת, מקוואות, מועדונים לנוער ומבוגרים.
 - ג. שירותי תרבות וספורט - אולמות ומגרשי ספורט, מרכזים לתרבות, ספריות.
 - ד. שירותי בריאות ורווחה, תחנה לאם ולילד, תחנה לבריאות המשפחה, מרפאות מרכזי יום ומועדונים לקשיש.
- 6.3. הבנינים שניתן להקים באזור יהיו בני שתי קומות בקרוי רעפים של לפחות 50%. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ההפחתה ממספר זה במידה ומצאה כי הדבר דרוש לעיצוב הבנין ותיפקודו, מלבד מגרש 990 שבו תותר בניה בגובה עד 4 קומות.
- 6.4. פתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש ע"פ אישור יועץ התנועה העירוני ע"פי תקן החניה התקף ולא יפחת מ-150% מתקן החניה התקף.
- 6.5. הועדה המקומית רשאית באישור הועדה המחוזית לאשר שימושים נוספים בדרך של אנוגיה.
- 6.6. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב תכליות במגרש.
- 6.7. יעגד הבנינים המפורטים ברשימת התכליות יסומן בטבלאות האזוריים (לדוגמא: מבני חינוך - א, שילוב תכליות חינוך + תרבות - א + ג).
- 6.8. הועדה המקומית רשאית לשנות את סוג השימוש במגרש לפי סעיף 6.2 לעיל.

6. א. אזור בניני ציבור מיוחד - צבע חום מותחם בחום כהה בתחום כתום מקוטע

מעל הקרקע יבנו שימושים בהתאם למפורט בסעיף 6.2 לעיל. מתחת לפני הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בנית מרתף חניה עד גבול המגרש.

מינחל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל אביב
ד. 7246, טלפון 03-638111

7. אזור לבניני מסחר - צבע אפור תחום אפור כהה בתשרי

- 7.1 התכליות המותרות באזור זה תהיינה כדלקמן:
חנויות מסוגים שונים כגון: בתי קפה, בתי מרקחת, צרכניות, סופרמרקטים, מספרות, ביגוד, אלקטרוניקה וכדומה. חנות המזון במגרש 703 תהיה במתכונת של מינימרקט, (בשטח שלא יפחת מ-250 מ"ר למינימרקט), ובלבד שאין בכך מטרה כל שהיא כמו כן יותרו משרדים, בנקים, סניפי דואר וכל שימוש מסחרי אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה.
- 7.2 במגרשים 703 ו-704 הבניין ייקורה ברעפים בשטח שלא יפחת מ-50% מהטל הבניין.
- 7.3 במגרשים 703 ו-704 החניה תהיה בתחום המגרשים ובשטח הפרטי הפתוח (מגרש 653) הצמוד אליהם. כמות מקומות החניה לרכב פרטי לא תפחת מתקן החניה התקף ולא פחות מ-150% מתקן החניה שהיה תקף ביום אישור תוכנית ב.מ. 12. חישוב תקן החניה יעשה במשותף למגרשים 703, 704 ו-653 הצמוד אליהם.
- 7.4 החניה למגרש 702 תהיה בתחום המגרש ומתחת לשצ"פ ולשב"צ (מגרשים 604 ו-903) הצמוד בחניה תת קרקעית כפוף להסכם פיתוח שיחתם עם העירייה ומנהל מקרקעי ישראל.
- 7.5 במגרש 702 תתאפשר חלוקה למגרשים משניים בהסכמת בעלי המגרש כפוף לתוכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

8. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק בתשרי

- השימושים המותרים יהיו:
- 8.1 חורשות, שיחיות, מדשאות ערוגות פרחים ורחבות.
- 8.2 שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- 8.3 מתקני ספורט פתוחים ומבני עזר הדרושים להם בגובה קומה אחת בלבד ובקרוי רעפים.
- 8.4 דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.
- 8.5 מתקנים פתוחים למופעים.
- 8.6 מתקני משחק ונופש פעיל.
- 8.7 שרותים ציבוריים (אסלות ומשתנות) בגובה קומה אחת ובקרוי רעפים.
- 8.8 מיתקנים הנדסיים כגון: ברכות מים, בריכות נוי, קוי מים, מתקני ניקוז, מתקני חשמל, צוברי גז תת קרקעיים וכל מתקן אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה. על אף האמור לעיל מובהר כי תותר הקמת תחנה זמנית (לחברת חשמל) על גבי מגרש מס' 601 בצדו המזרחי של המגרש וזאת לתקופה שלא תעלה על 7 שנים ממועד אישור התוכנית. התחמ"ש תוקם בכפיפה לקבלת היתר בניה. הועדה תהא זכאית לדרוש עדכון חוות הדעת הסביבתית שהוכנה בעבר ע"י חברת החשמל וכן תנאים אחרים למניעת מפגעים. על היזם ליידע את הרוכשים במגרשים הגובלים על קיום התחמ"ש לתקופה של 5-7 שנים.
- 8.9 אנדרטאות.
- 8.10 ספסלים, מתקני תאורה ברזיות.
- 8.11 סה"כ השטחים הבנויים בשצ"פ לא יעלה על 3% משטח הקרקע הכולל.
- 8.12 יעודו של מגרש 655 יהיה שצ"פ עם אפשרות לחניה ציבורית מגוננת עם גישה לרכב לדיירי המגרשים הצמודים.

8. א. שטח ציבורי פתוח - מיוחד - צבע ירוק תחום כתום מקוטע

מעל הקרקע יבנו שימושים כמסומן בתשריט ועל פי הוראות התכנית. מתחת לפני הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בנית מרתף חניה עד גבול המגרש.

9. חניה מנוונת - קווים מוצלבים בשחור בתחום שצ"פ

השטח מיועד למגרש חניה בשילוב גינרון וצמחיה בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

10. שטח פרטי פתוח

בשטח פרטי פתוח תותר העברת קווי תשתית מכל הסוגים ותובטח גישה לרשויות לטיפול בהם בכל עת, אין לגדר או להציב כל מתקן מעל קווי תשתית כמו כן תותר חניה גינרון וכו'.

הערות	קוי בנין (1)			שטחי בניה מירביים במ"ר למגרש		מספר קומות מותר	גודל מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד למגרש	מספרי מגרשים	אזור	
	קדמי	אחורי	צדדי	שטחי שירות							שטח עיקרי
				מלתח לקרקע	מעל הקרקע						
(4)	לפי תשריט ונספח בינוי	לפי תשריט ונספח בינוי	לפי תשריט ונספח בינוי	(5) 100	80	308	2 + עלית גג	500	2	101-146 201-257 260-291	מ
(4)	לפי תשריט ונספח בינוי	לפי תשריט ונספח בינוי	לפי תשריט ונספח בינוי	(5) 300	300	864	2 + עלית גג	1200	6	301-309	ג
(2)			לפי תשריט ונספח בינוי	200	420	1392	4	1400	12	409-411 413, 415 421	ו
				240	560	1736	5	1700	16	420	
(3) (4)			לפי תשריט ונספח בינוי	270	630	2088	4	2200	18	402-405 408, 412 414, 416 417	ג
				360	840	2784	4	2400	24	401, 406 407	
				360	840	2604	5	2400	24	418, 419	
				1800	1600	5808	5	4000	54	422, 423	
				1800	1600	5808	5	4000	54	424	ס
(3) (5) (6) (6) (6)			לפי תשריט ונספח בינוי	400	2700	6910	9	4500	72	501, 506 507, 510	מ
				6800	7500	19500	9/14 (5)	9000	184	508, 509	
				800	5500	13580	9	9000	144	503, 504	
				4500	3800	11725	14	4500	112	502, 505	
				20000	9000	28000	5/14 (6)	8000	256	523	
				8000	4200	12772	14 (6)	4000	116	524	
				10000	4800	15232	5/14 (6)	4500	140	525	

הערות:

- (1) וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי
- (2) בניה של דירה בקומה רביעית מותנית בבנית מעלית
- (3) מס' הקומות אינו כולל חדרי מכוניות על הגג.
- (4) יותר קירווי מרפסות וחצרות משק, מעבר לשטחי השרות, בפרגולות עם חירור של 50% לפחות ולא יותר מ- 20 מ"ר ליח"ד באזור מגורים א, ב, ו-ג לפי תכנית אחידה לכל טיפוס באישור הועדה המקומית, כולל בליטה של עד 1.20 מ' מקו בנין קדמי עבור מרפסות, כדי לשמור על חזות אחידה לשכונה. יותר קירווי ברעפים כנ"ל במסגרת שטחי השרות המותרים.
- (5) מיקום המבנים בני 14 קומות (מעל ק.ע. מפולשת) והמבנים בני 9 קומות (מעל ק.מפולשת) בהתאם לנספח הבינוי.
- (6) מיקום המבנים בני 14 קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירות גן ומבנים מדורגים בני 5 קומות מעל ק.קרקע עם דירות גן יהיו בהתאם לנספח הבינוי מינחל מקרקעי ישראל מחוז ת"א

ב. אזורים אחרים:

הערות	שימושים (2)	קוי בנין (1)			שטחי בניה מירביים למגרש או ב- %		מספר קומות מותר	גודל מגרש מזערי במ"ר	תכנית מקסי-מלית (3)	מספרי מגרשים	אזור	
		צדדי	אחורי	קדמי	שטחי שירות							
					מתחת לקרקע	מעל הקרקע						
(5) (6)					1500	4200	7000	2 +	4500	65% (4) 40%	702	מסחרי + משרדים
(7) (8) (9) (11) (13)					1500	375	750	1	1500	55%	703	מסחרי
					1500	450	1100	2			704	
(10)	א				25%				10000		901 ה-א	שטח
	א				משטח המגרש				3000		902	
	א+ג								20000		903	
(11)					3900						א 903	
(12)	א+ג	לפי תשריט ונספח בינוי	לפי תשריט ונספח בינוי	לפי תשריט ונספח בינוי	25%	50%	25%	2	2500	40%	904	לבנייני
	א				משטח המגרש	מהשטח העקרי	לקומה		1100		905	ציבור
	א								1100		906	
	א+ג								1500		907	
	א+ג								1500		908	
	א								1100		909	
	ד								1100		910	
	ב								1500		911	
	א+ג								1500		912	
	ג								1500		913	
	א+ג								1500		991	
(15)					100% משטח המגרש	50% משטח המגרש	120% משטח המגרש	(14) 4	5000		990 (15)	
(11)					3600				4350	-	604	שצ"פ מיוחד

הערות:

- (1) או כמצוין בתשריט ו/או בנספח הבינוי.
- (2) השימוש לפי המצוין בסעיף 6.2 - מבני ציבור
- (3) כשטח תכנית יחושב הטלו של חלק המבנה הבולט מעל פני הקרקע הסופיים
- (4) שטח התכנית בקומת קרקע ו-א יחולק כך שהשטח העיקרי לא יעלה על 35% משטח המגרש ושטחי השירות לא יעלו על 30% משטח המגרש.
- (5) בחזיתות הפונות לשצ"פ תותר בניה עד גבול המגרש קו בנין למרתפים - גבול המגרש (בניה מתחת לפני קרקע סופיים תחשב למרתף).
- (6) תותר בניה שטחים עיקריים בקומת מרתף ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על 7000 מ"ר.
- (7) מגנש 704 ישמש בעיקר למרכז בריאות, מרפאות, בית רופאים, משרדים וכד'. בקומת הקרקע יותרו חנויות בשטח שלא יעלה על 400 מ"ר.

- (8) תותר בניית קולונדה בקו בנין 0 לכיוון הכבישים.
- (9) תנאי לקבלת היתר בניה תהיה הגשת פרוגרמה לשימושים המסחריים לאישור מהנדס הועדה.
- (10) במגרש 901 א-ה תותר חלוקת משנה למספר מגרשים. חלוקת משנה א, ד, ה מיועדים לחינוך, תרבות וספורט. חלוקת משנה ג לשרותי דת וחלוקת משנה ב לחינוך ותרבות.
- (11) בשטח החניון התת קרקעי, תותר בניית מרתף חניה עד גבול המגרש.
- (12) תותר בניה בקו בנין 0 בחלקו הצפוני של המגרש בתנאי הסכמת בעל המגרש הסמוך.
- (13) לאורך כביש 3 בחזית מגרשים 653/704/703 יבוצעו מפרצי חניה עפ"י תוכנית מאושרת על ידי משרד התחבורה. בסמכות הועדה המקומית לחשב את מקומות החניה הנוספים כחלק מהיצע מקומות חניה לשימושי הקרקע שבמגרשים 704/703.
- (14) גובה מקסימלי 15 מ' ממפלס הכניסה הקדמית.
- (15) השימוש במגרש יהיה בהתאם לשימושים המותרים בחוק למגרשים המיועדים למבני ציבור. הוצאת היתר בניה מותנת בפרסום ע"פ הנוהל שנקבע בסעיף 149 לחוק.

חלק ה' - הוראות בעניינים שונים

1. הוראות בענייני חניה ותנועה - נספח "תנועה וחניה" מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים בהסדרי התנועה המופיעים בנספח התנועה שיאושרו על ידי משרד התחבורה לא יהוו שינוי לת.ב.ע ולא יחייבו הפקדה מחדש של התכנית.

בכל תחום התכנית, תושתתנה דרישות החניה על העקרונות הבאים:

- 1.1 תקן חניה - הבסיס להיקף החניה הדרושה בתחום כל מגרש לבנין, תכנית או מיתקן כלשהו יהיו תקני החניה כפי שהם מופיעים בתקנות התכנון והבניה ולא פחות מ: בדירות באזורים ג' ומיוחד ששטחן עולה על 90 מ"ר יותקנו 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. בדירות צמודות קרקע (קוטג') באזורים א' ו-ב' יותקנו 2 מקומות חניה לכל יח"ד. תותר חניה כפולה בתנאי שתשמש את אותה דירה. תנתן זכות מעבר לרכב ממגרש אחד למשנהו לצורך חניה ולשם כך תרשם זיקת הנאה בין מגרשים סמוכים.
- 1.2 חניה עבור תוספת 486 יח"ד - כל מקומות החניה הנדרשים בגין תוספת 486 יח"ד (ע"פ סעיף 1.1 לעיל) יותקנו בחניה תת קרקעית מלאה. תכנון תקרת החניה יאפשר גינון ונטיעות. כל זאת בנוסף לחניה תת קרקעית שתוכננה על פי תב"ע ב.מ. 12 המאושרת.
- 1.3 כניסות לחניה - בהתאם לנספח תנועה וחניות באשור הועדה המקומית.
- 1.4 מגרשי חניה והתחברויות למערכת הדרכים - יהיו בהתאם לתכנית נספח תנועה וחניה ובהתאם לדרישות הרשות המקומית. בפיתוח מגרשי החניה לאזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד, מגרשים מסחריים ו/או משרדים יובטח פיתוח שטח החניה במגרשים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- 1.5 דרכים - תוואי הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם לתכנית נספח תנועה וחניה. צמתים וקטעי דרך ראשיים יהיו בהתאם לדרישות, בתאום ובאישור משרד התחבורה, אלא אם הם הוגדרו בתחום סמכותה של הרשות המקומית. צמתים להתחברות עם דרכים בינעירוניות יהיו בהתאם לדרישות בתאום ואישור מע"צ ומשרד התחבורה. התכנית כוללת הרחבת רצועת זכות דרך של הדרך הבינעירונית מס' 461 ל-68 מ' תוך שמירה על קו בנין 80 מ' מציר הדרך הקיימת (סה"כ רצועת דרך + קו בנין מדרום 105=68+37 מ') וזאת על מנת להבטיח ביצוע עתידי של דרך מס' 461 המהירה והמלווה בדרך שרות.

בגבול עם דרך 461, (מחוץ לשטח רצועת הדרך) ינתן פתרון אקוסטי שיאושר ע"י ידי המשרד לאיכות הסביבה, אשר יפחית את מפלס הרעש החזוי כתוצאה מהרחבת הכביש והפיכת לדרך מהירה, למפלסים המאושרים על ידי המשרד לאיכות הסביבה למגורים ולבית ספר. ביצוע הפתרון האקוסטי יהווה תנאי להיתר בניה למגרשים הגובלים עם דרך 461. לפני ביצוע הרחבת הדרך יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה נספח ביצוע אשר יכלול: תשריט מדוייק של הכביש (1:1250) של הפתרון האקוסטי הנדרש, וחתיים (1:250) המתייחסים למבנים הסמוכים לדרך.

מוגדרות בנספח תנועה וחניה (ראה שטח מוגדר כשטח מחוץ לרצועת זכות הדרך השמור למשולש ראות בו ניתן להקים גדרות ו/או לבנות עד למפלס 70 + ס"מ מפני המסעות הקיימות.

1.6 מגבלות בניה בתחום מגרשים באזור צמתים ("משולשי ראות") -

- 1.7.1 לא יוצא היתר בניה לפני קבלת אישור מ. תחבורה לתכנית סלילת שד' המייסדים בקטע שבין דרך 461 לבין רח' מנחם בגין ואישור מע"צ לחיבור שד' המייסדים לדרך 461 עם פניות ימינה בלבד בשלב ראשון. ביצוע התכנית הנ"ל יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר ואכלוס.
- 1.7.2 לא ינתן אישור אכלוס למעל 486 יח"ד אלא לאחר הסדרת החיבור של שד' המייסדים עם דרך מס' 461 בצומת מלא ומרומזר וסלילת המשך רח' התעשייה בקטע בין שד' המייסדים ורח' הפלדה וחסימת דרך הגישה הקיימת למגרש חאן הדקל על פי תכניות באשור מ. התחבורה ומע"צ.
- 1.7.3 לא יבוצע החיבור החדש דרך תוואי כבל ח"ח לדרך 461 אלא לאחר ניתוק הזרוע הדרומית של צומת סביון (חיבור רח' העצמאות עם דרך 461) וביצוע הקשר הפנימי באמצעות כבישים מס' 8 ו- 14 מרח' העצמאות וקפלן, על פי תוכניות שתאושרנה על ידי מ. התחבורה ומע"צ.

1.7 ביצוע מרכיבים של מערכת הדרכים כתנאי להוצאת היתר בניה -

1.8 הוצאת היתר בניה לגשר הולכי רגל תהיה עפ"י תוכניות שתאושרנה על ידי משרד התחבורה.

2. הוראות בעניני תעופה

2.1 א. גובה בניה

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה ושמושי קרקע בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים. גובה הבנינים המירבי המותר הוא 86 + מעל פני הים. לא ינתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 7 קומות אלא באישור מינהל התעופה האזרחית. אין להקים עגורנים בתחום התוכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

ב. רעש מטוסים

בנינים חדשים בתוכנית הנמצאים בתחום רעש שבין 25 תח"ר ו- 35 תח"ר לפי תחזיות רשות שדות התעופה, יחוייבו לעמוד בדרישות האקוסטיות על פי הנספח האקוסטי. התכנון יעשה בהתאם להוראות הנספח האקוסטי ו/או על פי תכנון אקוסטי אשר יוכן ויחתם על ידי יועץ אקוסטי מוסמך. היתרי בניה למבני מגורים יהיו בהתאם להוראות הנספח האקוסטי המצורף לתוכנית מ.א.א (164) ב.מ 12 המאושרת. היתר הבניה ילווה בחוות דעת של אקוסטיקאי מוסמך, המעידה על התאמת פרטי ההגשה לדרישת הנספח האקוסטי. היתרי בניה למבני ציבור בתחום התוכנית ילוו במפרט ספציפי אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מנתיב הטיסה של נתב"ג וזאת בהתאם לאופי הפעילות המוצעת במבנה.

הסטת קו מתח עליון

3.1 לא ניתן אישור איכלוס ליותר מ- 380 יח"ד מתוך התוספת של 486 יח"ד אלא אם הוסט קו המתח הגבוה אל מחוץ לתחום התכנית.

3.2 על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המחוזית אם שוכנעה שקו המתח העליון לא הוסט מחמת נסיבות שאינן תלויות בוועדה המקומית ובמבקש ההיתר, להתיר לוועדה המקומית מתן אישור איכלוס לכל יתרת יחידות הדיור את חלקן, בתנאים שיקבעו ע"י הועדה המחוזית.

חלק ו' - חתימות ואישורים

חתימת יוזם התכנית:

חתימת מחבר התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

אישור הועדה:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
ד 7246, טלפון 03-638111

נאות אדריכלות
ברעלי, לויאש, דק, מירן,
בלומנטל, כסיף, בע"מ



אין לנו התנגדות נקודתית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם הקאפיטל בלתי-חוזר. ואין חוזרוננו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הדין ו/או על ישיבת המסמכת, לפי כל הדו"ח ועפ"י כל דין למען ההגנה והדיון. ואם ייעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנשאל ב נכונות, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כזה או עפ"י כל דין שכן החלטתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

רודיקה רביצוביץ
אדריכלית מחוז ת"א

לוחן מנחם
סגן מנהל מחוז
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב
26.12.96

25.12.96

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק חלוקי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ג 1990
אישור תכנית מס. א.א.א/א.א.א - 2/2
הועדה לבניה למגורים (מס. 97)
החליטה ביום 13.10.96 לאשר את התכנית.
מנהל סניף התכנון
30.10.97