

עותק לא חתום לתוקף -

התקבל מהוועדה

המקומית

מרחב תכנון מחוז י - מחוז תל-אביב

הועדה המקומית אור יהודה - אזור

מרחב תכנון מקומי

אור יהודה - אזור

תוכנית מס' מ.א.א./מק/1000/ב

שינוי לתכנית לבניה למגורים מס. מ.א.א./במ/12/ב
ולתכנית מס' מ.א.א./מק/1000/א.

חלק א' - הוראות כלליות

שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מ.א.א./מק/1000/ב.
שינוי לתכנית בניה למגורים מ.א.א./ב.מ./12/ב
ולתכנית מ.א.א./מק/1000/א.

מחוז: מחוז תל אביב.

נפה: נפת תל אביב יפו.

מקום: אור יהודה, רח' ההגנה

גושים וחלקות: גוש 6485 חלקות: 72, 115
חלקי חלקות: 53-50, 101-95, 108-106,
114-110, 118-116, 124-122

גוש 7215 חלקי חלקות: 30, 31, 41, 60

שטח התכנית: כ- 58.7 דונם

גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.

בעל הקרקע: רשות פיתוח, מדינת ישראל, עיריית אור יהודה.

עורך התכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.
רח' תובל 11, רמת-גן 52522.
טל: 03-6123040 פקס: 03-6123050

מסמכי התכנית: 1. תשריט בק.מ 1:1250.

2. תקנון בן 8 עמודים.

3. נספח בינוי וחניה מנחה לגבי מגרש 702, בק.מ. 1:500

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מאא/במ/12/ב
להלן "התכנית הראשית".

חלק ב' - מטרות התכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח
הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע
לא יגדל ביותר מ- 50% וזאת ע"י הגדלת "האזור המסחרי" ב- 50%, מ- 7,000 מ"ר
ל- 10,500 מ"ר, ע"ח 3,500 מ"ר שיגרעו מאזור המגורים המיוחד ללא שינוי
במס' יח"ד.

חלק ג' - התכליות, השימושים והוראות הבניה לאזורים השונים

זכויות הבניה עפ"י טבלאות אזורי הבניה .

התכליות המותרות לשימוש והמיגבלות לשימושים באזורים השונים הן כלהלן:

1. אזור לבניני מסחר - צבע אפור תחום אפור כהה בתשריט

1.1 התכליות המותרות באזור זה תהיינה כדלקמן:

חנויות מסוגים שונים כגון: בתי קפה, בתי מרקחת, צרכניות, סופרמרקטים, מספרות, ביגוד, אלקטרוניקה וכדומה, ובלבד שאין בכך מטריד כל שהוא כמו כן יותרו משרדים, בנקים, סניפי דואר וכל שימוש מסחרי אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי היחידה לאיכות הסביבה.

1.2 החניה למגרש 702 תהיה בתחום המגרש ובמגרשים לשצ"פ מיוחד (628) שב"צ

מיוחד (903 א') וחניה מגוננת מיוחדת (658, 659) בהתאם לחלק ד' סעיף 1 להלן.

1.3 תתאפשר חלוקה למגרשים משניים בהסכמת בעלי המגרש כפוף לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

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

2.1 אזור בניני ציבור ירשם ללא תמורה על שם העיריה וישמש להקמת מבני ציבור למטרות שלשמן מותר להפקיע שטחים לצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבניה ושיופקעו כחוק.

2.2 באזור לבנינים ציבוריים אשר בתחום התכנית תותרנה התכליות הבאות: מבני חינוך - גני ילדים, מעונות, פעוטונים, בתי ספר ומוסדות חינוך.

2.3 הבנינים שניתן להקים באזור יהיו בני שתי קומות לכל היותר.

2.4 פתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש או בחניה ציבורית בהתאם לחלק ד' סעיף 1 להלן.

2.5 הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים וכן לשלב תכליות במגרש אחד.

2. א. אזור בניני ציבור מיוחד - צבע חום מותחם בחום כהה תחום כתום מקוטע

על הקרקע יבנו שימושים בהתאם למפורט בסעיף 2.2 לעיל. מתחת לפני

הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור

למגרש 702, תותר בנית מרתף חניה עד גבול המגרש. גודל החניון בהתאם

לטבלת זכויות הבניה סעיף 5 להלן הוראות לביצוע החניון בחלק ד' סעיף 1 להלן

3. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק בתשריט

השימושים המותרים יהיו:

3.1 חורשות, שיחיות, מדשאות ערוגות פרחים ורחבות.

3.2 שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

3.3 דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.

3.4 מתקני משחק ונופש פעיל.

3.5 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 של הרשות המקומית.

3.6 אנדרטאות.

3.7 ספסלים, מתקני תאורה ברזיות.

3. א. שטח ציבורי פתוח - מיוחד - צבוע ירוק תחום כתום מקוטע

מעל הקרקע יהיו שימושים בהתאם למפורט בסעיפים 3.1-3.7 לעיל. מתחת לפני הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בנית מרתפי חניה עד גבול המגרש. גודל החניון בהתאם לטבלת זכויות הבניה סעיף 5 להלן הוראות לביצוע החניון לפי חלק ד' סעיף 1 להלן.

4. חניה מגוננת - קווים מוצלבים בשחור בתחום שצ"פ

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

4. א. חניה מגוננת מיוחדת - קווים מוצלבים בשחור בתחום שצ"פ ותחום כתום מקוטע

מעל הקרקע יהיו שימושים בהתאם לסעיף 4.1 לעיל. מתחת לפני הקרקע יבנה חניון ציבורי. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בנית מרתפי חניה עד גבול המגרש. גודל החניון בהתאם לטבלת זכויות הבניה סעיף 5 להלן הוראות לביצוע החניון לפי חלק ד' סעיף 1 להלן.

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

באזור מגורים מיוחד יבנו בנייני 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 עליון. 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 מכונות ומעלית.

שטח הגג העליון לא יפחת מ- 25% משטח הגג כולו.

5.2 בקומת העמודים במסגרת שטחי השירות תותר בנית מבואה לבנין, חדרי מכונות, 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 - יותר שילובם גם מעל דירות הדופלקס תוך מתן פתרון ארכיטקטוני לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

6. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים

קווי בנין	שטחי בניה מירביים במ"ר למגרש או ב-%		מספר מגרשים	מס' קו' מותר	שטח עיקרי	שטח מעל הקרקע	שטח מתחת לקרקע	קדמי	אחורי	צדדי
	שטח	שטח								
	מקומה	עיקרי								
שב"צ	25%	80%	903	2	25%			לפי	לפי	3
	משטח	משטח	993		לקומה			תשריט	תשריט	
שב"צ	200%		903 א					0	0	0
מיוחד	(1)									
שב"פ	200%		604 א					0	0	0
מיוחד	(1)									
חניה	200%		659 א					0	0	0
מגוננת	(1)									
מיוחדת										
מגורים	20000	9000	523	5/14	28000			לפי	לפי	לפי
				(4)				תשריט	תשריט	תשריט
מיוחד	8000	4200	524	14	12772			לפי	לפי	לפי
								תשריט	תשריט	תשריט
מסחרי	1500	4200	702	2	7000			(2)	(2)	(2)
+	(3)			+	(3)					
משרדים				6						
סה"כ	29500	17400	47772	סה"כ						

(1) סה"כ שטח החניון במגרשים 903 א', 628, 658, 659 ו- 702 לא יעלה על

7500 מ"ר (בנוסף ל- 1500 מ"ר בהחום מגרש 702 אשר יכולים גם לשמש כחניון).

(2) בחזיתות הפונות לשב"פ תותר בניה עד גבול המגרש קו בנין למרתפים - גבול המגרש (בניה מתחת לפני קרקע סוכיים תחשב למרתף).

(3) תותר בנית שטחים עיקריים בקומת מרתף ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על 7000 מ"ר.

(4) מיקום המבנים בני 14 קומות מעל קומת הקרקע הכוללת דירות גן ומבנים

מדורגים בני 5 קומות מעל קומת קרקע עם דירות גן, יהיו בהתאם לנספח הבינוי

של תכנית מ.א.א/במ/12/ב.

מצב מוצע

קוי בנין	שטחי בניה מירביים במ"ר למגרש או ב-%		מס' קוי מותר	מספרי מגרשים	אזור			
	קדמי	אחורי				צדדי	שטח עיקרי	שטחי שירות
3	לפי תשריט	לפי תשריט	2	903 993	שב"צ			
0	0	0		903 א	שב"צ מיוחד			
0	0	0		628	שב"פ מיוחד			
0	0	0		658 659	חניה מגוננת מיוחדת			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	5/14 (4)	523	מגורים			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	14	524	מיוחד			
(2)	(2)	(2)	2 +	702	מסחרי +			
			6		משרדים			
					סה"כ			
					29500 17400 47772			

- (1) סה"כ שטח החניון במגרשים 903 א', 658, 659, ו- 702 לא יעלה על 7500 מ"ר (בנוסף ל- 1500 מ"ר בתחום מגרש 702 אשר יכולים גם לשמש כחניון).
- (2) בחזיתות הפונות לשב"פ תותר בניה עד גבול המגרש קו בנין למרתפים - גבול המגרש (בניה מתחת לפני קרקע סופיים תחשב למרתף).
- (3) תותר בנית שטחים עיקריים בקומת מרתף ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על 10,500 מ"ר.
- (4) מיקום המבנים בני 14 קומות מעל קומת הקרקע הכוללת דירות גן ומבנים מדורגים בני 5 קומות מעל קומת קרקע עם דירות גן, יהיו בהתאם לנספח הבינוי של תכנית מ.א.א/במ/12/ב.
- (5) ניתן להעביר שטחי שרות מקומה לקומה כולל קומות תת-קרקעיות, ובתנאי שסך-כל שטחי השרות לא ישתנה ולא יהיה שינוי בקוי הבנין הכל באישור הועדה המקומית.
- (6) סה"כ שטחים עיקריים בקומת קרקע לא יעלו על 3550 מ"ר.

חלק ד' - הוראות בעניינים שונים

1. הוראות בענייני חניה

א. חישוב החניה הנדרשת עבור המגרשים 702, 903, 903 א' ו- 993 יעשה במשותף בהתאם לתקן החניה בתוקף ויפתר במסגרת חניונים משותפים. הן מעל הקרקע במגרשים 628, 658 ו- 659 והן מתחת לקרקע בחניונים תת קרקעיים במגרשים 702, 628, 658 ו- 659, אשר יבנו בכפוף להסכם פיתוח שיחתם עם העירייה ומנהל מקרקעי ישראל.

ב. על גג חלקי החניו התת קרקעי אשר מעבר לבנין ישולב גינון באישור היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

ג. גג החניון הנ"ל יחושב לעומס של 30 טון כדי לאפשר גישה לרכב חרום.

2. הוראות בענייני תעופה

א. גובה בניה

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה ושמושי קרקע בגין בטיחות טיסה לרבות רעש מטוסים. גובה הבניינים המירבי יהיה בהתאם לאישור מנהל התעופה האזרחית. לא ינתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 7 קומות אלא באישור מינהל התעופה האזרחית. אין להקים עגורנים בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

ב. גובה מטוסים

בניינים חדשים בתוכנית הנמצאים בתחום רעש שבין 25 תח"ר ו-35 תח"ר לפי תחזיות רשות שדות התעופה, יחוייבו לעמוד בדרישות האקוסטיות כמפורט בתכנית מ.א.א/ב.מ.12/ (164) 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.

3. הוראות בענייני מערכות

א. מגדל מים

מגדל המים המהווה מתקן הנדסי ישולב במבנה המסחרי או יהרס ובמקומו תיבנה במידת הצורך בריכת אגירה חדשה לפי דרישות העירייה עבור הרשת העירונית במסגרת הסכם פיתוח בין העירייה לבעל הזכות בקרקע במגרש 702, והכל על חשבון בעל הזכות בקרקע. בכל מקרה תשמר זיקת הנאה ומעבר לציבור של פיר מעבר צנרת וגישה לטיפול בתחום המגרש המסחרי מגבול המגרש ועד למתקן הנדסי. במידה ומגדל העיר לא יהרס, ניתן יהיה לחלק את מגרש 702 לחלוקת משנה כך ששטח הקרקע מתחת למגדל המים יוגדר כמגרש נפרד.

ב. קו ביוב ראשי

בתחום מגרש 702 עובר קו ביוב ראשי אשר יש להעתיקו או לשלבו במסגרת הבניה בשטח הכללי או בשטח הציבורי במסגרת הסכם פיתוח בין העיריה ובעל הזכות בקרקע במגרש 702, על ידי ועל חשבון בעל הזכויות במגרש 702.

4. נספחי בינוי ותנועה וחלוקת מגרשים

נספחי הבינוי והתנועה הינם מנחים בלבד וניתן לשנותם באישור הועדה המקומית.

5. יחס לתכניות אחרות

על תחום תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מס' מ.א.א/ב.ב.מ/12/ב ותכנית מס' מ.א.א/מק/1000/א למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. במקרה של סתירה, יחולו הוראות תכנית זו.

חלק ה' - חתימות ואישורים

חתימת בעל הקרקע: _____

חתימת יזם התכנית: _____

ברעלי לונצקי כסיף
אדריכלים ובוני ערים (1989) מרמ

חתימת עורך התכנית: _____

אישור הועדה: _____