



מרחב תכנון מחוזי – מחוז תל אביב  
מרחב תכנון מקומי – אור-יהודה – אזור  
**תכנית מתאר מפורטת מס' מאא/518 (ב/9)**

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מאא/9/א, לתכנית מאא/504, מאא/מק/1072

**פרק 1 – כללי**

- מחוז: תל אביב  
נפה: תל אביב יפו  
מקום: אור-יהודה, שכונת סקיה/ראשונים
- שטח התכנית: כ- 224.130 דונם.
- גבולות התכנית: תחום הקו הכחול בתכנית מתאר מאא/9/א (התכנית הראשית). בצפון - השטח הגובל באזור התעשייה הצפוני, בדרום- רחוב השומר, במזרח – שד' יגאל אלון, במערב - רחוב המכבים, ההגנה ורחוב קזז עד למפגש עם רח' השומר.  
תחום התכנית: גוש 7210 חלקות 1-45, 199-48, 201-204, גוש 6228 חלקות 30, 31, 11, 12, חלקי חלקות 8, 34, 10, גוש 7214 חלקה 77. הכל, ככלול בתחום הקו הכחול של תכנית מתאר מאא/9/א
- בעל הקרקע: רשות הפיתוח, עיריית אור יהודה.  
היזם: עיריית אור יהודה.  
עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור.
- שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' מאא/518 (ב/9) שינוי לתכנית מתאר מפורטת מאא/9/א (התכנית הראשית) ולתכניות המשנות אותה, לתכנית מאא/504, לתכנית מאא/מק/1072.

מסמכי התכנית: 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),

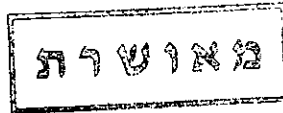
**פרק 2 – מטרות התכנית**

1. שינוי גודל של שטח מגרש מינימלי באזור מגורים א-1 ו-א-2.
  - 1.1. שטח מגרש מינימלי באזור מגורים א-1 עבור:
    - 1.1.1. יחידת דיור אחת יהיה 300 מ"ר במקום 450 מ"ר.
    - 1.1.2. 2 יחידות דיור יהיה 600 מ"ר במקום 650 מ"ר.
  - 1.2. שטח מגרש מינימלי באזור מגורים א-2 עבור:
    - 1.2.1. יחידת דיור אחת יהיה 300 מ"ר במקום 360 מ"ר.
2. תיקון הוראה בטבלת זכויות בניה בתכנית מאא/9/א בענין מס' יחידות דיור במגרש.
3. קביעת שטחי שרות למגורים א-1 ו-א-2.
4. שינוי הוראות בניוי ועיצוב.
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות בענין חלוקת מגרשים.
7. התכנית מאפשרת תוספת של כ- 40 יח"ד בגבול התכנית.



## פרק 3 – הוראות התכנית

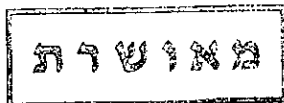
1. גודל של שטח מגרש מינימלי באזור מגורים א-1 ו-א-2 ישתנה ויהיה כמפורט להלן:
  - 1.1.1. שטח מגרש מינימלי באזור מגורים א-1 עבור:
    - 1.1.1.1. יחידת דיור אחת יהיה 300 מ"ר במקום 450 מ"ר.
    - 1.1.1.2. 2 יחידות דיור יהיה 600 מ"ר במקום 650 מ"ר.
  - 1.2. שטח מגרש מינימלי באזור מגורים א-2 עבור:
    - 1.2.1. יחידת דיור אחת יהיה 300 מ"ר במקום 360 מ"ר.
2. בנוסף לאמור בסעיף 1, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יחידת דיור אחת, בחלקות רשומות, ומגרשים כפי שנקבעו על פי תרשי"צ 3/55/36 אשר שטחם קטן מ-300 מ"ר.
3. כותרת העמודה "מקסימום יח' דיור במגרש" שבטבלת זכויות הבנין בתכנית מאא/9/א תשתנה ותהיה מעתה: "מקסימום יחידות דיור במגרש מינימלי".
4. הוראות בענין מגרשים הנמצאים בתחום מר"מ 2:
  - 4.1. הגדרה: "מר"מ" כפי שהוגדר בתכנית מתאר ארצית 2/4. (מר"מ- מתחם רעש מטוסים). (מר"מ 2 – השטח הכלוא בין עקומות 65 – 70 Ldn).
  - 4.2. למרות האמור בסעיפים 1,2,3 המפורטים לעיל, באותם מגרשים הנמצאים בתחום מר"מ 2 תיאסר תוספת שטחים עיקריים למגורים מעבר לקבוע ולמאושרת בתכנית מאא/9/א.
  - 4.3. להלן המגרשים הנמצאים בתחום מר"מ 2 על פי מספריהם בתכנית הראשית (מאא/9/א): 88–83, 98–90, 100, 102, 104, 108, 109, 295.
5. זכויות הבניה בתחום התכנית יהיו על פי תכנית מתאר מפורטת מאא/9/א (התכנית הראשית) וכמפורט להלן:
  - 5.1. שטח עיקרי ליחידת דיור במגורים א-1 ו-א-2 יהיה - 200 מ"ר ליחיד, שטח בניה מירבי ליחיד בקומת קרקע - 120 מ"ר.
  - 5.2. שטחי השרות ליחידת דיור יהיו כמפורט להלן:
    - 5.2.1. שטחי שרות מעל פני הקרקע: 50 מ"ר (עבור חניה מקורה 30 מ"ר, ממ"ד וחצר משק).
    - 5.2.2. שטחי בניה מתחת לפני הקרקע: קומת מרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין) תהיה בתחום קונטור הקומה שמעליו, אך לא יותר מ-120 מ"ר, הקטן מבין השניים.
    - 5.2.3. שטח ממ"ד אשר יבנה מתחת לפני הקרקע, יגרע שטחו משטחי השרות שנקבעו מעל פני הקרקע.
    - 5.2.4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית שטח עיקרי במרתפים במסגרת השטח העיקרי המותר (200 מ"ר ליחיד).
    - 5.2.5. גובה קומת המרתף מפני הרצפה ועד תחתית התקרה לא יעלה על 2.50 מ'.
6. גגות וגובה בנין:
  - 6.1.1. גובה מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 1.20 מ' מגובה פני אמצע המדרכה בחזית המגרש. לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים.
  - 6.1.2. גג רעפים – גובה מירבי לשיא הגג יהיה 10.0 מ' (במקום 8 מ') וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה הקובעת לבנין (+ 0.00).
  - 6.1.3. גג שטוח – גובה מירבי לשיא הגג יהיה 10.0 מ', וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה לבנין (+ 0.00).
  - 6.1.4. תבטל הוראה בענין שיפוע מירבי של 40% לגג רעפים.
  - 6.1.5. על פי הוראות תמ"א 2/4 הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.
  - 6.1.6. תותר בניית עליית גג מתחת לשיפועי הגג או חדר יציאה לגג מתוך הדירה, בשטח מירבי של 25 מ"ר, שטח זה יחשב כשטח עיקרי ויהיה במסגרת סך כל השטח העיקרי המותר לבנייה.



7. הוראות בענייני חניה :  
 החניה תהיה בתחום המגרש. לכל יחידת דיור יהיו 2 מקומות חניה לרכב פרטי, בשטח כולל של עד 30 מ"ר. את החניות ניתן יהיה לקרות במסגרת שטחי השירות. כחלק מהבקשה למתן היתר בניה יוגש פתרון כולל לניקוז גג החניה ומשטח החניה בק.מ. 1:20. תותר חניה בקו בנין 0.0 צידי.
8. פרגולות : תותר בנית פרגולות על פי פרט אחד וגוון מחייב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992 סעיף 4 (ג). שטחי הפרגולות יהיו בנוסף לשטחי השרות. שטח הפרגולות לא יעלה על 25 מ"ר ליחיד.
9. גדרות :  
 9.1. תותר בניית גדר/קיר בגובה מירבי של 1.60 מ'.  
 9.2. הגדר תהיה בבניה קשה בציפוי אבן באישור מהנדס/ת הועדה, ציפוי האבן יהיה לכיוון הרחובות הראשיים.  
 9.3. הגדר תכלול ארונות תקשורת, חשמל ומקום לפח אשפה.
10. הוראות בינוי :  
 10.1. בסמכות הועדה המקומית לאשר בניית מספר יחידות דיור במגרש אחד, בין עם בדרך של חלוקת המגרש לתת-מגרשים ובין עם בדרך של בניית מספר יחידות דיור על מגרש אחד, בתנאי שתאושר ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתכלול את העמדת המבנים, קשר עם מבנים במגרשים גובלים, פתרונות תנועה וחניה, פתרון ניקוז ותשתיות אחרות, וכו'.  
 10.2. בהמשך לסעיף 9.1, בסמכות הועדה המקומית לאשר בניית מספר יחידות דיור במגרש במבנה דו משפחתיים או טורי ובתנאי שתאושר ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור לעיל.
11. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה  
 11.1. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבנין, מפלס 0.00, פתרון תנועה וחניה, פתרונות ניקוז ותשתיות אחרות, חומרי גימור וכו'.  
 11.2. במקרה של חלוקת מגרש, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקת הקרקע בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה (חלוקה ואיחוד של קרקעות)

#### פרק 4 – תשתיות ומערכות טכניות

1. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
2. אספקת מים – מרשת המים של אור יהודה.
3. ביוב – חיבור לרשת הביוב של אור-יהודה. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב מערכת נפרדת לסילוק שופכין ודלוחים לצורך מיחזור.
4. חשמל וטלפון ומערכות כבלים – החיבורים לחשמל וטלפון ייקבעו ע"י מח' הנדסה בתיאום עם חב' חשמל ובזק. תנאי להתחלת ביצוע יהיה תיאום עם חב' חשמל, בזק, חב' הכבלים.
5. ניקוז – כל בקשה להיתר תחויב בפתרון הניקוז של מי הגשם במגרש עפ"י הנחיות מח' הנדסה.
6. אשפה – סידורי סילוק האשפה יהיו על פי הוראות למתקני תברואה תש"ל 1970 והוראות הרשות המקומית. לא ניתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפינוי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.  
 לא ניתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



1. בניינים חדשים הנמצאים בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 ומאשרים על פי תכנית מא/9/א יחוייבו לעמוד בדרישות אקוסטיות כמפורט בפרק ז' בתכנית מתאר ארצית חלקית תמ"א 2/4 וכמפורט להלן.
2. היתרי בניה למגורים בתחום התכנית ילוו במפרט אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מנתיב הטיסה של נתבי"ג.
3. הנספח האקוסטי של תמ"א/2/4 מהווה חלק מהוראות התכנית.
4. דרישות לתכנון מבנים בתחום מר"מ 1, תחום רעש בין 65-60 יחידות LDN (25 עד 30 תח"ר) הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

## א. עמידה בדרישות

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש מזערית היא 25 דציבל (A)

## ב. כללי

1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר, יאטם בחומר אטימה אלסטי.
3. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
4. יש להימנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

## ג. קירות חיצוניים

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

## ד. חלונות

חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיה בעלי אינדקס לרעש של 29 דציבלים לפחות. זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות. חלונות נפתחים יהיו בעלי מנגנון פרזול של סגירה בלחץ. חומרי האיטום יהיו נאופרן או שוי"ע ללא מרק. בין המשקוף לקיר יבוצע איטום בחומר אלסטי.

## ה. דלתות

כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד בעברה של (ש) 29 DB לפחות דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

## ו. גגות

הבניה תתוכנן עם גגות בטון, גם אם יתוקנו גגות רעפים מעל התיקרה הקונסטרוקטיבית.

5. דרישות לתכנון מבנים בתחום מר"מ 2, תחום רעש בין 65-70 יחידות LDN (30 עד 35 תח"ר) הפחתת רעש של 30 דציבל (A)

## א. עמידה בדרישות

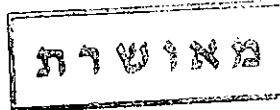
תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש מזערית היא 30 דציבל (A)

## ב. כללי

1. קירות חיצוניים, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר, יאטם בחומר אטימה אלסטי.
3. יש להמנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
4. אופן אוורור החללים מפורט בסעיף ז'.

## ג. קירות חיצוניים

1. קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.
2. קירות בנויים יהיו בעלי מסה של 240 ק"ג למ"ר לפחות.



3. קירות קלים כפולים, מעץ או גבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן. העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי של 12 מ"מ.

העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי של 15 מ"מ לפחות. הציפוי החיצוני של הקיר יהיה אטום כולו. חומר בידוד בעובי של 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

#### ד. חלונות

1. חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.
2. הזיגוג יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.
3. כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ. אין להשתמש במרק לאיטום במרווח בין הזוגית ומסגרת החלון אלא בניאופרן או חומר שווה ערך.
4. זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אויר על ידי חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטומרי רך.
5. משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.
6. דלתות הזזה חיצוניות כאשר הינן סגורות תאטמנה למשקוף באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אויר. הזיגוג בדלתות ההזזה יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.

#### ה. דלתות

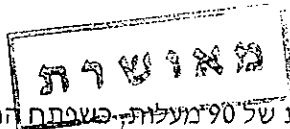
1. דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.
2. כל הדלתות החיצוניות בעלות צירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות. הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מלוחות מתכת כפסולים כאשר הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד. איטום הדלת למשקוף יבוצע בעזרת רצונות גומי רך מסביב לכל היקף הדלת.
3. קיבוע הזוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת חומר איטום או חומר אלטומרי רך.
4. משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף ד. 5 לעיל.

#### ו. גגות

1. מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של 40 דציבלים לפחות.
2. הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
3. חלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.
- 4.

#### ז. אוורור

1. מערכת או יחידה של איורור מיכני תותקן בכל חדרי המגורים, השינה והמטבח לאספקת אויר וסחרורו, מבלי צורך לפתוח כל דלת, חלון או פתחים אחרים לחוץ.
2. פתחי איורור לעליית הגג יהיו במספר וגודל מינימליים.
3. במקרה שמאוורר (ונטה) מותקן לאיורור עליית הגג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאוורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות בצדן הפנימי בבידוד אקוסטי (DUCTLINER) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
4. כל תעלות האיורור המחברות את פנים חדרי המגורים, השינה והמטבח לחוץ תהיינה בעלות אורך של 1.5 מ' לפחות. עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של לפחות



2.5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשגובה החיצוני יופנה כלפי מטה.

5. לכל אח יהיה סוגר (DAMPER) המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.

פרק 6 – הוראות בעניינים שונים

1. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

2. יחס לתכניות אחרות:

2.1. על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מפורטת מאא/9 א (התכנית הראשית), תכנית מתאר מקומית מאא/100, תרשי"צ 3/55/36, מלבד ההוראות אותן משנה תכנית זו. אם יש סתירה בין הוראות התכנית גוברות הוראות תכנית זו.

2.2. על תכנית זו חלות הוראות תמ"א 4/2.

3. מועד לביצוע התכנית – מיד עם אישור התכנית.

פרק 7 – חתימות

1965 חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 אור יהודה - אזור  
 תוכנית מאא/518 מס' 518/א  
 שנדונה בישיבה מס' 2001 מיום 27.2.05  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון  
 ולבניה מחוז ת"א ע"י הועדה  
 למתן תוקף  
 נכנס לתוקף  
 יו"ר הועדה  
 מהנדסת הועדה

משרד הפנים מחוז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' מאא/518 (ב/9)  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 30.1.06 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 נ.א