

מאא/234

7 פיקדמת מס

# תכנית מפורטת מס'

## מאא/234

### פינוי-בינוי רחוב קפלו, אזור

## הוראות התכנית

מחוז	תל-אביב
ועדה מקומית	אור יהודה-אזור
סוג התכנית	תכנית מפורטת

מהדורה מס' 17 : תאריך: 01.07.09  
תקנון קפלו 010709:תו:הורחל

## דברי הסבר לתכנית:

1. מטרת התכנית המוצעת היא ליצור מתחם מגורים חדש ברחוב קפלן, אזור, וזאת ע"י פינוי והריסת 3 מבנים קיימים (רח' קפלן 3, 5, 7) ובינוי חדש במקומם. (פינוי-בינוי).
  2. התכנית מתבססת על תכנית מאא/220 שבתוקף (משנת 2000) עם הגדלת צפיפות המגורים מ- 210 יח"ד ל- 360 יח"ד (מתחמים ק-1, ק-2).
  3. המבנים הקיימים, הכוללים 96 יח"ד קטנות (32 יח"ד בכל אחד) הם ישנים ורעועים ביותר. הגדלת כמות יח"ד מתחייבת משיקולים כלכליים כדי לממן את הבנייה החדשה על כל מרכיביה, לרבות מוסדות ציבור חדשים.
  4. הבינוי המוצע כולל:
    - א. ארבעה מגדלי מגורים בגובה 20 - 22 קומות, ובהם 360 יח"ד בשטח ממוצע של 115 מ"ר (עיקרי) ליח"ד.
    - ב. מבני ציבור חדשים, כולל בית כנסת חדש (במקום בית הכנסת "עץ החיים" הקיים שיהרס), גן ילדים ואו מעון יום.
    - ג. מרתפי חניה לדיירים.
    - ד. פיתוח שטח מגונן מעל מרתפי החניה.
    - ה. שיפורים במערך התנועה והחניה סביב המתחם: נוספו שני מעגלי תנועה חדשים ברחוב קפלן, וכן נוספו מעל 90 מקומות חניה לאורחים (20% מהיקף יח"ד).
  5. הבינוי המוצע יוצר מתחם מגובש סביב שטח ירוק מרוכז לרווחת הדיירים; בסביבת הפרוייקט שטחים ציבוריים נרחבים יחסית, לרבות קרבתו ל"ואדי" של אזור, הגובל במתחם ממערב. היקף השצ"פ בתכנית ובסביבתה המיידית הינו מעל 5 מ"ר לנפש.
- יישום:**
5. כידוע הקושי העיקרי ביישום פרוייקטי פינוי-בינוי הוא היכולת להניע את התחלת התהליך. במקרה זה, החלק הפנוי במגרש מס' 1 מאפשר הקמת מבנה חדש ראשון בטרם הריסת הבניין הקיים הראשון. באופן זה נוצר תהליך המשכי של בינוי ופינוי המאפשר להשלים את הפרוייקט כולו בארבעה שלבים.
  6. מרבית הדיירים המכרעת חתמו כבר על הסכמה להיכנס לפרוייקט ומבקשים לקדם את אישורו בהקדם האפשרי על מנת להתחיל בבנייה. המועצה המקומית תומכת בפרוייקט באופן מלא ומייחלת אף היא למימושו.
- דף הסבר זה מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## מחוז תל-אביב

### תכנית מס' מאא/234

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

			1.1 שם התוכנית	יורסם ברשומות
	פינוי בינוי רחוב קפלן, אזור			
		מאא/234	מספר התוכנית	
		23.03 דונם	1.2 שטח התוכנית	
	שלב		1.3 מהדורות	
	הגשה לתוקף			
	2 מספר מהדורה בשלב			
	1.7.09 תאריך עדכון המהדורה			
	תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יורסם ברשומות
	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
	ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
		לפי סעיף בחוק		
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
			1.5 מקום התכנית	
		מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
	אור-יהודה אזור	קואורדינטות		
	182300 - 182075 : Y			
	658800 - 658500 : X			
	רח' קפלן, אזור.		1.5.2 תאור מקום	
	אזור, חלק מתחום הרשות.	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	
		התייחסות לתחום הרשות		
	אזור	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6003	מוסדר	חלק	156-158, 191-187	179, 164, 161-160
6024	מוסדר	חלק		143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לייר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מא/א/220	שינוי	תכנית זו גוברת	5028	1.11.2001
מא/א/במ/20(165)	שינוי	תכנית זו גוברת	4123	17.6.1993

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לייר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אמיר מן-עמי שניר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אמיר מן-עמי שניר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אמיר מן-עמי שניר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		1	ל"ר	1:500, 1:250	מנחה	נספח בנינו ופיתוח
	ו. מחוזית	אילן קליגר פרלשטין גלית בע"מ		1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
	רשות הניקוז	אילן קליגר פרלשטין גלית בע"מ					מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

23/07/2009

עמוד 5 מתוך 14

1.8. בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש ויוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש ויוזם התכנית
	5593937		5506682	יבאק שדה 18 אזור	מ.מ. אזור					
	5052022		5045522	מזא"ה 3 חולון	ויסמן תבורה לבנין (מדורגי המעודדה) בע"מ					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	7632299		7632222	דרך מנחם בגין 125 תל-אביב	רשות הפיתוח ואחרים				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו ללכות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@mann-shinar.com	5620091		5621117	יבאל אלון 67 תל-אביב	שם רשות מקומית / אמיר מן-עמי שניר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	23076		עמי שניר	מקצוע / תואר אדריכל
ilan.kliger@pgl.co.il	7914112		7914111	המסגר 9, ת"ש	פרלשטיין-גלית בע"מ			אילן קליגר	תנועה וניקוז
	9623818		9623817	לורת 17 א', א.ת. חדש, ראשלי"א	ע.ד.ג. מדידות			יעקב עזרא	מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה - אזור
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה של חולון-אזור.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התכנית

פינוי והריסה בשלבים של מתחם מגורים קיים ברחוב קפלן מס' 3, 5, 7 באזור, ובו 96 יח"ד, והקמת מבני מגורים חדשים ובהם 360 יח"ד.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע בתחום התכנית: מאזורי מגורים מיוחד א', שטח לבנייני ציבור קיים ומוצע, דרך קיימת, חניה ציבורית קיימת, שטח ציבורי פתוח ושבילים ודרך משולבת קיימת ל-אזור מגורים ד', שטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור (עם חניה למגורים מתחת), דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח ושבילים, דרך משולבת וחניה ציבורית קיימת.
- פינוי בנין בית-כנסת "עץ החיים" הקיים ברחוב ויצמן (במתחם ק-1) ובניית בית כנסת חדש במקומו (במתחם ק-2).
- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת זכויות בנייה בהיקף של 360 יח"ד ובהן 41,400 מ"ר עיקרי. שטח ממוצע של יח"ד הינו 115 מ"ר ושטח מינימלי של יח"ד הינו 80 מ"ר.
- קביעת הוראות בנייה: קביעת צפיפות, מרווחי בנייה, גובה, הנחיות בנייה ועיצוב אדריכלי.
- הרחבת/התוויית דרכים.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		23.03	
הערות	סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
	מגורים	מ"ר	22,440	41,400	
		מס' יח"ד	204	360	
	מבני ציבור	מ"ר	1,650 (1)	1,716	

הערות:

(1) לפי שטח קרקע של 3.3 דונם, 50% שטח עיקרי.

### 3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1-2	מגורים ד'
		10	שטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		22	שטח פרטי פתוח
		21, 20	שטח ציבורי פתוח
		31, 30	שטח לדרך משולבת קיימת
		40	שטח לחניה ציבורית קיימת
		50	דרך קיימת
		51, 52, 53	דרך מוצעת

### 4. ייעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 מגורים ד'

##### 4.1.1 שימושים

א. מיועד להקמת בנייני מגורים בלבד וכן לשטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, שטחים טכניים וכו'. שטחים אלו יירשמו בלשכת רשם המקרקעין כרכוש משותף בלבד. מחסני הדיירים ומקומות החניה יוצמדו ברישום זה לדירות.

##### 4.1.2 הוראות

- א. תוספת יח"ד מעבר ל - 360 יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
- ב. שטח מינימלי ליח"ד הינו 80 מ"ר ושטח ממוצע ליח"ד הינו 115 מ"ר. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ג. **חומרי גמר**: חומרי הגמר בחזיתות כל הבניינים יהיו חומרים קשיחים בלבד כמו חיפוי אבן טבעית, חיפוי קרמי, קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, חיפוי אלומיניום וכו'. יותרו קטעי טיח קטנים באלמנטים כמו קורות ו/או במקומות מוצנעים בלבד (כגון מעבר למסתורי כביסה).
- ד. **מתקנים בבנין**: כל המתקנים על הגגות יוסתרו במלואם באמצעות מעקות גבוהים. מסתור כביסה ייבנה מחומרים קשיחים ועמידים בלבד כגון סבכת בטון משוריין (גיי.אר.סי) או אלומיניום. הדוודים ימוקמו במידת האפשר בחדר שירות קומתי.
- ה. **מרתפים**: יותרו מרתפים לחניה בכל תחום המגרש עד להיקף 85% מתכנית המגרש. במידת האפשר קו הבנין של המרתף יהיה בנסיגה של כ-1 מ' מגבול המגרש, שטח זה ייועד לנטיעת עצים. יותרו מרתפים גם מתחת להרחבת הדרך ברחוב ויצמן.
- ו. **קוי בנין**: קוי הבנין (לבנייה שמעל הקרקע) יהיו כמצוין בטבלה שבפרק 4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בנין.
- ז. **גובה בניה מירבי**: יהיה בהתאם להוראות מנהל התעופה האזרחית, כמצוין בטבלה שבפרק 4.
- ח. **פיתוח נופי**:  
 (1) גגות המרתפים יהיו מגוננים. עומק בית הגידול יהיה לפחות 80 ס"מ.  
 (2) עצים ינטעו בערוגות ששטחן יהיה כ - 15 מ"ר בממוצע לכל עץ, ועומקן כ - 1.2 עד 1.5 מ'.  
 (3) מפלס פני הקרקע הסופי שמעל המרתף לא יעלה על 1.0 מ' ממפלס הרחוב הגובל, זאת על מנת להבטיח ניקוז הולם של פני המגרש.  
 (4) מפלס הקרקע הסופי בשולי המגרש יתחבר באופן מישורי או בשיפוע קל למפלס הרחובות הסובבים (לפחות ברצועה היקפית שרוחבה כ - 5 מ').  
 (5) במסגרת הבקשות להיתרי בניה ינתן פתרון החדרת מי נגר וחילחול.  
 (6) רום פני הקרקע מעל המרתפים יותאם למפלס שטחי השפ"פ הגובלים עימו.  
 (7) נטיעת עצים וגינון בקו הבנין הצפוני של מבנה מס' 4/תא שטח 2.
- ט. **עיצוב פיתוח השטח, פתחים ומתקני תשתית במפלס הרחוב**:  
 (1) פיתוח השטח בין מבני המגורים יהיה רצוף, ללא גדרות.



(2) עיצוב הפיתוח וגבולות מגרשי המגורים לרבות צורת שילוב פתחים בהן לשערים, מתקני תשתית, (פילר) וכו', וכן כניסות לחניה, יותרו בהתאם לפרטים המחייבים בתכנית פיתוח נופי לכל מגרש, שתוגש כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.

**חניה עילית:** במסגרת הפיתוח הנופי יותר לשלב חניה עלית בהיקף שלא יעלה על המצויין בנספח הבינוי. עיצוב חניה זו יהיה בחומרי גמר מעולים כגון ריצופי אבן משתלבת, ותשולב באלמנטי גינון ותאורה. כל שטחי החניה העילית בתחום התכנית יהיו מגוננים. בשטחים אלו יינטע לפחות עץ אחד לכל שלוש חניות.

**ניוד יח"ד ושטחי בנייה בין מגרשים:** באישור ועדה מקומית מותר יהיה להעביר בין המגרשים עד 10% מכמות יח"ד ושטחי הבנייה (כמצויין בטבלה שבסעיף 5) מבלי לשנות את סה"כ כמות יח"ד ושטחי הבנייה, ובלי שהדבר ייחשב סטייה ניכרת. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.

## 4.2 שטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור שימושים 4.2.1

שטח זה מיועד ליעודי קרקע מעורבים ב"שכבות" באופן הבא:

**א. במפלס הרחוב:** מבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק, כגון בית כנסת, גן ילדים (3 כיתות) ואו פעוטון, וכן חניה עלית המיועדת לשימושים אלו (בחלקו הצפוני של המגרש).

**ב. במפלס המרתף:** תותר הקמת מרתף(ים) לחניה אשר תהיה מוצמדת לדירות בבניין המגורים של תא שטח מס' 2 הגובל.

• הגישה לרכב ולדיירים למפלס המרתף תהיה ישירות מתוך תחום תא שטח מס' 2 הנ"ל.

### 4.2.2 הוראות

א. כמו באזור מגורים ד'.

## 4.3 שטח ציבורי פתוח שימושים 4.3.1

א. מיועד לגינות, מתקני משחק, סככות צל, קווי תשתית.

### 4.3.2 הוראות

א. עצי האקליפטוס בתחום התכנית, לרבות אלה שבתחום מגרשי המגורים ישומרו ככל הניתן. במידה ויהיה צורך לעקור את עצי האקליפטוס, יינטעו במקום עצים קרוב ככל הניתן.

## 4.4 שטח פרטי פתוח שימושים 4.4.1

א. מיועד לגינון מתקני צל, פינות ישיבה ומשחק במפלס העליון.

ב. האחריות לאחזקת שטחי השפ"פ תהיה על חברה מנהלית. בהעדר תחזוקה מתאימה ובהסכמת המועצה המקומית תוכל זו להיכנס בנעלי החברה המנהלית ולתחזק את שטחי השפ"פ.

### 4.4.2 הוראות

א. לא תוקם גדר בין השפ"פ והשטחים הגובלים.

ב. תותר הקמת מרתפי חניה לדיירי המגרש מתחת לשפ"פ.

## 4.5 שטח לדרכים/ דרך משולבת שימושים 4.5.1

א. שטח המיועד לדרך כמשמעותה בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ב. **דרך משולבת:** רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בדר"כ) במלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.

ג. **אזור מיתון תנועה:** הדרך המשולבת תהיה עפ"י הנחיות משרד התחבורה כאזור מיתון תנועה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי אחוץ	צדי שמתלי צדי	צדי ימני	קדמי	מחמת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות	גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד לזונם נטו)	% בנייה כוללים מעל הקרקע	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגורש	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגורש (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעד		
											סה"כ שטחי בניה	מחמת לכניסה הקובעות	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעות	סה"כ שטחי בניה					
3	2	4	3	2	22	74-76	43	718	(1) 282	35%	57,546	11,016	-	46,530	14,100	32,430	6,480	1	מגורים ד'
3	4	6	3	2	22	74	41	677	(1) 78	35%	16,100	3,230	-	12,870	3,900	8,970	1,900	2	
4	4	5	4	2	2	10	-	100	-	35%	7,722	4,862	-	2,860	1,144	1,716	2,860	10	שטח למגורים ומסודות וציפור (3)

**הערות:**

- (1) מותר להעביר יח"ד ושטחי בנייה ממגורש למגורש בהיקף עד 10% מייח"ד ושטחי בנייה בלי שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו.
- (2) בנוסף יותרו מחסני דיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר/יח"ד, אשר ימוקמו מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

## 6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים להוצאת היתרי בניה**
- 6.1.1 תכנית פיתוח :** במסגרת הבקשה להיתרי בניה לתכנית תוגש תכנית בינוי-פיתוח כוללת לכל שלב משלבי התוכנית אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית, בקני"מ 1:250 לפחות, אשר תקבע את הפתרונות הבאים:
- מפלסי 0.0 של כל מגרש, פתרונות ההתחברויות לתשתיות לכל מגרש, תכנית תנועה וחניה לכל הדרכים לרבות כניסה לכל מגרש, עיצוב חזית הרחוב, מעקות פיתוח, כניסה לחניה, שילוב מתקני חשמל (פילר), אשפתון, מים, גז וכיוצ"ב בגדרות, גינון, מתקנים הנדסיים וכו'.
- 6.1.2 תנאי למתן היתרי בניה (למבני המגורים) יהיה אישור רשות התעופה האזרחית כלהלן:**
- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
- ב. הגבלות בניה בגין גובה – הגובה המירבי המותר לבניה, כולל חדרים ומתקנים ע"ג הגג, תרנים, אנטנות, מנופים, עגורנים וכו' כמסומן בתשריט.
- ג. תנאי להקמת עגורנים ומנופים יהיה אישור רשות התעופה האזרחית, בכל מקרה לא תותר חריגה ממגבלות התמ"א.
- 6.1.3 אישורה של תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק או תשריט חלוקה לפי פרק ד', הכל לפי העניין.**
- 6.1.4 אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה.**
- 6.1.5 תנאים להוצאת היתרי בנייה בהקשר להריסת מבנים קיימים:**
- א. תנאי למתן היתר בניה לבניין הראשון יהיה הבטחת הריסת הבניין הקיים הראשון.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לבניין השני יהיה הריסה בפועל של הבניין הקיים הראשון והבטחת הריסתו של הבניין הקיים השני.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה לבניין השלישי יהיה הריסה בפועל של הבניין הקיים השני והבטחת הריסתו של הבניין הקיים השלישי.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה לבניין הרביעי יהיה הריסה בפועל של הבניין הקיים השלישי והשלמת פיתוח השטח של מגרש 1.
- 6.1.6 שלביות בנייה לפיתוח השטח:**
- א. עם השלמת הבניין השני יפותח במידת האפשר השפ"פ המהווה גן משחקים לדיירים.
- ב. עם השלמת הבניין השלישי יושלם פיתוח השטח סביב בניינים 1 - 3.
- 6.1.7 תנאים נוספים:**
- א. אישור תכנון שתי כיכרות התנועה ברח' קפלן – תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון בתכנית.
- ב. ביצוע בפועל של הכיכרות ופתיחתן לתנועה – תנאי למתן טופס גמר לבניין ראשון בתחום בתכנית.
- ג. תנאי לאכלוס המבנים יהיה פיתוח של הטיילת בסמוך למבנים לאורך נחל אזור (ה"ואדי"). טיילת זו תפותח בשלבים בהתאם לאכלוס המבנים הנ"ל.
- 6.1.8 אישור הוועדה המקומית למסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם לסעיף 6.3.2 להוראות התכנית.**
- 6.2 הוצאות עריכת התכנית:**
- הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה-אזור רשאית לגבות את הוצאות עריכת התכנית בהתאם לסעיף 69 לחוק התכנון והבניה.
- 6.3 תשתיות ואיכות הסביבה - כללי:**
- 6.3.1 א. נגר עילי:** עקב היות המגרשים צמודים לערוץ ניקוז עירוני (הואדי), פתרונות החילחול של מי נגר עילי יהיו מחוץ למגרשים, זאת עקב תנאי וסוג קרקע המיוחדים במקום זה.
- ב. מי הנגר ינוצלו לשימושים שונים כגון: העשרת מי תהום, השקיה, אגירה לצורכי נופש ופנאי ו/או הפנייתם לנחלים לשם שיקומם או לשימוש מותר אחר.
- ג. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו לקליטה והשהייה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזהמים, הן משטחים במעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדיר למי תהום.
- ד. תשתיות: כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.

6.3.2

**חומרי חפירה ומילוי:** תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה ומילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכניות) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי ההובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה."

6.3.3 **מגבלות שימוש ומרחקי בניה מותרים מקווי חשמל:**

א. **כללי:** הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.

ב. **רשת עילית** מתח נמוך וגבוה ( 0.4/22/33 ק"ו):

(1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.

(2) מרחקי בניה מותרים

מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מינימליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב

ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:

רשת מתח נמוך - תיילים חשופים	2.00 מ'
רשת מתח נמוך - תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח נמוך - קווי חיבור בכבלים עיליים / תא"מ	1.25 מ'
רשת מתח גבוה - תיילים חשופים	4.5 מ'
רשת מתח גבוה - תיילים מבודדים	4.0 מ'
רשת מתח גבוה - כבלים אוויריים מבודדים (כא"מ)	2.0 מ'

ג. **רשת תת-קרקעית**

(1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.

(2) אין לבנות במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים.

ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תח ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת-קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).

ה. בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.

ו. המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת-קרקעיים הם כדלקמן:

מבנים או שירותים	כבלים מ"ג 13, 22, 33 ק"ו (מ')	כבלים מ"נ עד 1000 וולט (מ')
יסוד המבנה	1.0	0.5
צינור מים קרים	1.0	0.5
צינור מים חמים או צינור קיטור	2.0	2.0
צינור ביוב	1.0	0.5
צינור גז או חומר דליק אחר	2.0	1.0
כבל תקשורת	1.0	0.3

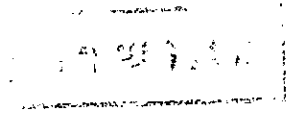
6.4 **היטל השבחה/אגרות פיתוח:**

יגבה כחוק.

6.5 **הפקעות לצרכי ציבור:**

א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

ב. כאשר קיימת עפ"י תכנית זו, בניה במספר מפלסים וייעוד חלק מהמפלסים הוא לצורכי ציבור, יחזיר המינהל לרשויות כאמור אך ורק את המפלסים המיועדים לצורכי ציבור, והמינהל יהא רשאי להחזיר כל מפלס או חלק ממפלס לרשות ו/או רשויות אחרות בהתאם לייעודם ושימושם בתכנית זו.

**6.6 חלוקה ורישום:**

6.6.1 א. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ותכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יזם התכנית - ויסמן חברה לבניה בע"מ, כתואמת את התכנית.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יועבר לחזקת הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.8 חניה:**

א. תקן החניה ליח"ד המגורים יהיה כלהלן:

ב. ליח"ד המתפנות (96 יח"ד) - 1:1.

ג. ליח"ד החדשות (עד 120 מ"ר) - 1:1.5.

ד. ליח"ד החדשות (מעל 120 מ"ר) - 1:2.

**7. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	בניית מבנה מס' 1	איכלוסו מותנה בהשלמת פיתוח סביבתי סביב מבנה זה.
ב.	בניית מבנה מס' 2	• הריסה בפועל של בניין קיים ראשון. • פיתוח השטחים הפתוחים במסגרת המגרש.
ג.	בניית מבנה מס' 3	• הריסה בפועל של בניין קיים שני. • פיתוח השטחים הפתוחים במסגרת המגרש.
ד.	בניית מבנה מס' 4	• איכלוסו מותנה בהשלמת פיתוח סביבתי כולל שפ"פ מס' 22. • הריסה בפועל של בניין קיים שלישי. • פיתוח השטחים הפתוחים במסגרת המגרש.
		• איכלוסו מותנה בהשלמת פיתוח סביבתי בתא שטח מס' 10.

**8. ביצוע התכנית:**

8.1 היתרי בנייה מתוקף תכנית זו ניתן יהיה להוציא תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. הועדה המחוזית תהייה רשאית להאריך תקופה זו לאחר התייעצות עם הועדה המקומית.

מאשר

9. אישורים וחתימות

9.1 אישורים  
 אישורים להפקדה

<p>חוק התכנון והתשתיות 1965                  הועדה המקומית לתכנון ולבניה                  תוכנית מס' 234/11                  שדונה בישיבה מס' 2006/006 מיום 13.09.06                  הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה למתן תוקף</p> <p>מנהלת הוועדה                  יו"ר הוועדה</p>	<p>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית</p>	<p>ועדה מקומית</p>
<p>20.7.09</p>	<p>משרד הפנים מוזיאון יל-אביב                  חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965                  אישור תכנית מס' 234/11                  הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תולידה</p>	<p>ועדה מחוזית</p>
	<p>ביום 15.6.07 לאשר את התכנית.                  גינה גרין                  יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>26.8.07</p>

9.2 חתימות

תאריך	חתימה	תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	מועצה מקומית אזור ארזה בכטר ראש המועצה	מ.מ. אזור	51350320	אילי סגור	מגיש ויוזם התכנית
	ויסמן חברה לבניה (מדורג המצודה) בע"מ	ויסמן חברה לבניה (מדורג המצודה) בע"מ		יעקב סלע יוסי אבוש	בעלי עניין בקרקע
	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	51205417	עמי שנער	עורך התכנית

- מהדורה מס' 17: תאריך: 01.07.09 (לתוקף)
- מהדורה מס' 16: תאריך: 02.10.08
- מהדורה מס' 15: תאריך: 07.07.08 - עם הערות יועץ התחברה מיום 18.6.08
- מהדורה מס' 14: תאריך: 18.05.08 - עם תיקון הערות לשרת התכנון מיום 12.5.08
- מהדורה מס' 13: תאריך: 27.04.08 - להפקדה
- מהדורה מס' 12: תאריך: 21.11.07 - עם הערות לשכת התכנון
- מהדורה מס' 11: תאריך: 14.11.07
- מהדורה מס' 10: תאריך: 28.08.07
- מהדורה מס' 9: תאריך: 30.04.07
- מהדורה מס' 8: תאריך: 18.2.07 מהדורה מס' 7: תאריך: 26.12.06
- מהדורה מס' 6: תאריך: 05.12.06
- מהדורה מס' 5: לאחר אישור 1. מקומית והערות מ.מ. אזור - 20.11.06
- מהדורה מס' 4: תאריך: 23.10.06
- מהדורה מס' 3: תאריך: 14.9.06
- מהדורה מס' 2: תאריך: 13.9.06
- מהדורה מס' 1: תאריך: 12.9.06
- מהדורה מס' 0: תאריך: 8.9.06 - מוגש לעיון מ.מ. אזור