

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת לאפשר תיכנון משופר, באמצעות חלוקה שונה של זכויות הבניה התקפות במגרשים 24-29 בתכנית מאא/במ/90/3 על שינוייה ושינוי הוראות בדבר קווי בנין ובינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

מאא/מק/1102

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

31.984 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

3 מספר מהדורה בשלב

16.7.09 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

תוכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית הכוללת הוראות מפורטות

יפורסם ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 1, 62 א(א) סעיף קטן 4, 62 א(א) סעיף קטן 5, סעיף 62 א(א) סעיף קטן 7, 62 א(א) סעיף קטן 9. תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות**סוג איחוד וחלוקה**

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
- | | |
|--------|--------------|
| 188000 | קואורדינטה X |
| 659500 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום מתחם המהווה חלק משכונת נווה-רבין, אור-יהודה, בסמוך לנווה-מונסון.

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית אור-יהודה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אור יהודה
- שכונה נווה רבין
- רחוב ניצן
- מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7408	מוסדר		50,51,55,56,57,58	78,72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.4.1997	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מאא/במ/3/90 ממשיכות לחול.	שינוי	מ.א.א/במ/3/90
8.12.2003	5254	תכנית זו משנה המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מאא/מק/1051, למעט פרקים 3 ו-4 ממשיכות לחול.	שינוי	מ.א.א/מק/1051
17.1.2006	5481	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית מאא/מק/1074	כפיפות	מ.א.א/מק/1074 (3/90/3)
		אישור על-פי תכנית מתאר ארצית. הוראות תמ"א 2/4 על מסמכיה גוברות על הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 2/4
		אישור על-פי תכנית מתאר ארצית. הוראות תמ"א 4/ב34 על מסמכיה גוברות על הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ג. מקומית	אדר' א. שהין	21.07.2009		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מקומית	אדר' א. שהין	21.07.2009	1		1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ג. מקומית	אדר' א. שהין	21.07.2009	1		1:500	מנחה	נספח בינוי

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9169600		03-9169500	רח' ברקת 12, קרית מסלון, פי"ת	514103142	שפיר מגורים ובנין בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9169600		03-9169500	רח' ברקת 12, קרית מסלון, פי"ת	514103142	שפיר מגורים ובנין בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעים
	03-9169600		03-9169500	רח' ברקת 12, קרית מסלון, פי"ת	514103142	שפיר מגורים ובנין בע"מ				בלעים
	03-5339529		03-5388111	ש"י אליהו סעדון 122, אור יהודה		עיריית אור יהודה				בלעים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6950744		03-6090827	נחלה יצחק 28 תל- אביב		א. שה"ן אדריכלות ותכנון בע"מ	38503	053487187	אבנר שה"ן	אדריכל
	09-7254167		09-7745893	אברהם שלונסקי 17, רעננה		טלוי - מופי קדסטרי ומדידות הנדסיות בע"מ	1017		טל אלקלעי	עורך ראשי מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מאא/במ/90/3 התקפה על שינוייה כמפורט בטבלה 1.6
מגרשים 24-29	מספרי המגרשים כפי שנקבעו בתכנית הראשית
מתחם אי	תא שטח 002 (מגרשים שמספרם בתכנית הראשית היה 26-29)

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

מתן אפשרות לחלוקת יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרשים 24-29 באופן שונה מהקבוע בתכניות המאושרות, ולשנות בהתאם לכך את הוראות הבינוי וקווי הבנין, זאת ללא שינוי קו הבנין לכביש מסי 412 כפי שנקבעו בתמ"א 3 ומת"א 20.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים, על-פי סעיף 62א(א)(1).
- שינוי קווי בנין בתשריט שנקבעו בתכנית מאא/במ/90/3 ושונו בתכנית מאא/מק/1051, על-פי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב, על-פי סעיף 62א(א)(5).
- 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%, על-פי סעיף 62א(א)(6).
- שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, על-פי סעיף 62א(א)(7).
- כל ענין שניתן לבקשו כהקלה, על-פי סעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	31.984
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		46,200*	אין שינוי	46,200*	מ"ר	מגורים
		504	אין שינוי	504	מסי יח"ד	

* שטח עיקרי ליחידות דיור, לא כולל שטח עיקרי למועדון דיירים וכדומה, על-פי התכניות המאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	005,002,001	אתר עתיקות
שטח ציבורי פתוח	003	003
דרך	004	004

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים וכפי שנקבעו בתכנית הראשית.
4.1.2	הוראות
א.	מגרשי הבניה במתחם אי יאוחדו למגרש אחד. זיקות ההנאה ע"פ התכנית הראשית, למעט זיקת ההנאה עם חלקה 54 (כמסומן בתכנית הראשית), יבוטלו. ניתן יהיה לחלק את המתחם למגרשי בניה על-פי הבינוי בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית. זיקות הנאה חדשות, ככל שתדרשנה, יסומנו בתשריט החלוקה וירשמו בהתאם.
ב.	גודל מגרש מינימלי וקוי הבנין בין הבניינים במתחם אי ייקבע על-פי הבינוי ותשריט החלוקה, בהתאם.
ג.	במתחם אי תיבנה גינה מרכזית שישולבו בה עצים וצמחיה אחרת, ריהוט רחוב, אלמנטי הצללה, וניתן יהיה לשלב בה בריכות נוי ומתקני משחקים. על הגינה תרשם זיקת הנאה לכל דיירי המתחם. שטח הגינה עליה תרשם זיקת הנאה לא יפחת מ- 2,000 מ"ר.
ד.	העצים הקיימים במגרשים ישולבו בתכנון, ככל הניתן, ובכפוף לתכנון המפורט של החניונים והבניינים. עצים שלא ישתלבו בתכנון המפורט יועתקו או יכרתו על-פי חוק. תמורת כל עץ שיכרת /או יועתק ינטע בתחום המגרש עץ בוגר בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדסת העיר.
ה.	תותר העברת יחידות דיור וזכויות בניה בין המגרשים בתחום התכנית, ללא שינוי סך מסי יחידות הדיור וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית הראשית (כולל בתכנית מאא/מק/1074). במתחם אי (מגרשים 26-29) לא יעלה מסי יחידות הדיור על 420 יח"ד.
ו.	מתן היתר בניה במתחם אי (מגרשים 26-29), למספר יחידות דיור העולה על 300 ולבנית שטחים עיקריים לדירות מעל 27,500 מ"ר, כפי שנקבע בתכנית הראשית ובתכנית מאא/מק/1074, מותנה בסלילת דרך רבין (כביש מסי 11) לכל אורכו וכמפורט בחלק ג' בסעיף 5.6 בתכנית הראשית.
ז.	תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות דיור מעבר ל-300 יחידות דיור ולבנית שטחים עיקריים לדירות מעל 27,500 מ"ר, יהיה הריסת ופינוי המבנים במגרשים 24-25.
ח.	מפסל הכניסה הקובעת לבניינים ייקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי /או בתכנית פיתוח כוללת למתחם אי, ויאושר על-ידי מהנדסת העיר.
ט.	גובה מבנים ובטיחות טיסה: גובה מירבי של המבנים יהיה +86 מ' מעל פני הים, כפי שנקבע בתכנית מתאר ארצית מסי 2/4 ובתכנית מפורטת מ.א.א/מק/1074 (3/90/3), לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עגורנים ומנופים בזמן הבניה. על המתכנן לכלול במסגרת שיקולי התכנון את גובה העגורנים שיידרש לביצוע הפרויקט. הגובה המירבי המותר לעגורנים ומנופים בזמן הבניה הינו +86 מ' מעפ"ה. חריגה מגובה זה מותרת אך ורק באישור רשות התעופה האזרחית.
י.	תותר בניית בניינים רבי-קומות בגובה מירבי של +86 מ' מעל פני הים, מסי הקומות לא יעלה על 17 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל קומות מרתף בכפוף למגבלות הגובה החלות על שטח התכנית. כמו כן תותר בניית בניינים מדורגים בגובה שלא יעלה על 4

	קומות וקומת גג חלקית בעלת גג שטוח, מעל קומות מרתף, הכל בכפוף לנספח הבינוי המנחה בתשריט. תותר בניית דירות גן וכן דירות גג חד-מפלסיות. לדירות הגן ניתן להצמיד חלקים משטח המגרש שימש כחצר פרטית מגוננת של דירות אלה. שטח החצר הפרטית לא יעלה על 100-70 מ"ר (בכפוף לתכנית הבינוי/הפיתוח).
יא.	פרגולות: במרפסות גג ובחצרות דירות הקרקע תותר בניית פרגולות בשטח בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה התכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992 או 20 מ"ר, על-פי הגדול מבניהם. במרפסות שאינן מקורות תותר בניית פרגולות בשטח מירבי של 10 מ"ר. פרגולות תיבנה על פי פרט אחיד וגוון מחייב. הפרגולות תיכללנה בבקשות להיתרים ותיבנה ע"י יזמי הפרוייקט.
יב.	תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 6 מ"ר (כאמור בתכנית הראשית), גם בקומות המגורים.
יג.	קוי הבנין למתחם אי יהיו כמסומן בתשריט. קו הבנין לכביש 412 יהיה 30 מ' מגבול חלקת הדרך כפי שנקבע בתכנית מת"א 20. בין גדר המבנים הפונים לרחוב ניצן לבין גבול חלקת הדרך תהייה רצועה מגוננת ברוחב שלא יקטן מ-1.2 מ'. קוי הבנין למתחם ב' יהיו ע"פ התכנית הראשית. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש. באזורים המגוננים ע"פ תכנית הפיתוח תהיה מעל פני תקרת המרתף תכסית מצע גידול לעצים נותני צל בגובה שלא יקטן מ-1.2 מ'. יותרו פתרונות של החדרת מי נגר ע"י קידוחי החדרה ופתרונות אחרים שיאושרו ע"י יועץ התשתיות של העירייה. לחילופין, בתחום המגרש תשאר תכסית טבעית שלא תקטן מ-15% משטח המגרש לנטיעות ולחילחול טבעי של מי נגר.
יד.	המרחק בין בניינים שגובהם עולה על 10 קומות לא יקטן מ-12 מ'. ניתן יהיה לבנות את הבניינים המדורגים בבניה טורית ע"פ נספח הבינוי המנחה ובתנאי שלא יחרגו מקווי הבנין המתחמיים.
טו.	אקוסטיקה: היתרי הבניה בתחום התכנית ילוו במפרט אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מטוסים והפחתת רעש מכביש 412. המפרט האקוסטי ייערך ע"י יועץ אקוסטי מומחה על-פי הוראות נספח א-2 לתמ"א 2/4 לגבי מר"מ 1, ויהיה חלק מההיתר. תנאי למתן אישור חיבור לתשתיות לבניין יהיה אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבניה בוצעה בהתאם למפרט הנספח האקוסטי.
טז.	התנועה והחניה יהיו על-פי הוראות התכנית הראשית. מספר הכניסות והיציאות ממגרש ו/או מגרשים יקבע בהיתר הבניה אך בכל מקרה לא יעלה על מספר הכניסות כפי שנקבע בתכנית הראשית. שינוי לא מהותי במיקום כניסות/יציאות לחניה לא יחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.
יז.	תחזוקה: תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית, בכל הקשור לגינון, שטח פרטי פתוח, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.
יח.	תותר בניית גנים תלויים בחזיתות הבניינים. מספר הגנים התלויים לא יעלה על 50% ממספר יחידות הדיור בבניין. גובה הרצפה הקונסטרוקטיבית של הגן התלוי תהייה נמוכה מגובה הריצוף של המרפסת והדירה. שטח הגנים התלויים יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתנאי שהגובה הפנוי מעל לגן התלוי לא יפחת משתי קומות. קירוי הגן התלוי או סגירתו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
יט.	תכנית המרתפים תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים ותלווה ע"י יועץ מיזוג אויר מורשה. תנאי למתן "טופס 4" יהיה אישור היועץ כי הביצוע תואם את התכנית.
כ.	החניונים בתחום התכנית יהיו חניונים משותפים לדיירי הבתים במתחם.
כא.	בסמכות הועדה המקומית לאשר חלוקת מתחם א' בעתיד למגרשים בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה. קוי הבנין יהיו ע"פ הבנוי בפועל ו/או ע"פ נספח הבינוי המנחה, כל זאת בתנאי שלא תהיה חריגה מקוי הבנין ע"פ תכנית זו כמסומן בתשריט.
כב.	לא תותר בניית גדרות בגבול המגרשים שיווצרו לאחר חלוקת מתחם א' למגרשים, כאמור לעיל בסעיף כא.
כג.	במסגרת היתרי הבניה יקבעו ויפורטו מיקומם של מדחסי המזגנים כך שיינתן מענה לכל דירה על חלקיה. על העל ההיתר לדאוג להסדרת מקום למדחסים כך שלא יגרמו לפגיעה חזותית/ עיצובית למבנה ולמפגע אקוסטי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי לבניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	קדמי						מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	מותרות			
כמוסמן בתשריט ובהוראות			2	17	**86	לי"ר	15.9	504		105,925	41,833	17,892	46,200	לי"ר	001-002 005-008	מגורים ב'

* בנוסף תותר הקמת מועדון לדיירים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בכל בנין, כאמור בסעיף 8 (הערות לטבלת אזורי הבניה) בתכנית מ.א.מ/במ/3/90.
 ** מעל פני הים, בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 ה'.

6. הוראות נוספות

6.1 הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן-גוריון	
6.1.1	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן-גוריון – מר"מ 1, לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
6.1.2	התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמגנליה וממישור המעבר כמפורט בתמ"א/2/4. הגבלות הבניה בגין הגובה המירבי המותר לבניה לרבות תרנים, ארובות, מנופים ועגורנים בזמן הבניה ומכשולים דקיקים יהיו על-פי הוראות תמ"א/2/4.
6.1.3	תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
6.1.4	תנאי להקמת עגורנים ומונופים בתחום התכנית הוא קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
6.1.5	תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי הבניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א ובתנאי בניה אקוסטית על-פי הוראות נספח א-2 בתמ"א (תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים) המהווה חלק מהוראות תכנית זו וכמפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית זו.
6.1.6	בפיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, צמחיה וכיוצ"ב, יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, יש להבטיח ניקוז המגרש ולהמנע מהיווצרות מקווי מים עומדים בכפוף להעברת אישור יועץ לענין זה אל רשות התעופה האזרחית.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

6.2.1	מתן היתר בניה במתחם א' (מגרשים 26-29), למספר יחידות דיור העולה על 300 ולבנית שטחים עיקריים לדירות מעל 27,500 מ"ר, כפי שנקבע בתכנית הראשית ובתכנית מאא/מק/1074, מותנה בסלילת דרך רבין (כביש מס' 11) לכל אורכו וכמפורט בחלק ג' בסעיף 5.6 בתכנית הראשית.
6.2.2	תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות דיור מעבר ל-300 יחידות דיור או לבנית שטחים עיקריים לדירות מעל 27,500 מ"ר, יהיה הריסת ופינוי המבנים במגרשים 24-25 בתכנית הראשית.
6.2.3	תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם הוא, הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מפורטת למבני המגורים, בהתאם לנספח הבינוי המנחה, אשר תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בקניימ של 250:1. התכנית תכלול פרוט מיקום המבנים, כניסה וגישה למבנים מהרחוב, מפלסי כניסה, הנחיות לעיצוב הבניינים ופיתוח השטח, כולל חומרי גמר ופרטים אופייניים.
6.2.4	תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם יהיה תיאום ואישור חברת חשמל לתכנון, כולל תיאום ואישור חברת חשמל בנוגע לתחנת טרנספורמציה (ככל שתדרש).
6.2.6	הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנין וכד' הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
6.2.7	אישור יועץ התשתיות של העיריה לפתרון ניקוז ושימור מי הנגר העילי בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.
6.2.8	אישור יועץ נגישות כי התכנון עומד בהוראות החוק בנוגע להנגשת המתחם לאנשים עם מוגבלויות.
6.2.9	התאמה בין התכנון המפורט לדרכים ולתשתיות הקיימות/ המתוכננות ואישור התכנון על-ידי מהנדס העיר. במידה וידרשו שינויים בתשתיות ו/או בדרכים הקיימות/ המתוכננות יבוצעו השינויים ע"י היזמים.
6.2.10	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
6.2.11	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות.

6.3 דרכים, תנועה, חניה

6.3.1	תקן החניה יהיה כפי שנקבע בתכנית הראשית ובנספח התנועה שלה.
6.3.2	תנאי למתן היתר הבניה הראשון במתחם א' יהיה הכנת נספח תנועה וחניה לכל המתחם, לרבות הסדרי התנועה, תכנון הרמפות, הסדרי הכניסה והיציאה לחניונים התת-קרקעיים ולחניון העילי, רחבות כיבוי אש וכו' שיאושר ע"י יועצת התנועה של הועדה המקומית.
6.3.3	בשטח המיועד לחניה מעל לפני הקרקע, יבוצע גינות ופיתוח נופי ע"י נטיעת עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה עיליים לפחות.
6.3.4	רצועת זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל ורכב למגרשים סמוכים המשותפת למגרשים 30 ולמגרש 29 כפי שנקבע בתכנית הראשית וכמסומן בתשריט, תשמש למעבר הולכי רגל ורכב למגרש 30 ולמתחם א (מגרשים 26-29) כמפורט להלן: בכל הנוגע למתחם א', ברצועת זיקת ההנאה תתאפשר גישה למספר מירבי של 178 חניות במתחם א'.

6.4. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5. חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה של מתחם א' למגרשים בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה.
- ב. לאחר אישור תכנית החלוקה ע"י הוועדה המקומית, תוכן תכנית לצרכי רישום שתחתם ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 6 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ג. תהליך הרישום יבוצע ע"י יזם התכנית.

6.6. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם יהיה תיאום ואישור חברת חשמל לתכנון, כולל תיאום ואישור חברת חשמל בנוגע לתחנת טרנספורמציה (ככל שתידרש).
- ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מצירי הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2. מימוש התוכנית

זמן ביצוע מוערך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	שפיר מגורים זמניים בע"מ	שפיר מגורים ובנין בע"מ	514103142		מגיש התוכנית
	שפיר מגורים ובנין בע"מ	שפיר מגורים ובנין בע"מ	514103142		יום בפועל (אם רלבנטי)
	שפיר מגורים זמניים בע"מ	שפיר מגורים ובנין בע"מ	514103142		בעלי עניין בקרקע
		עיריית אור יהודה			בעלי עניין בקרקע
23/7/09	א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ	א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ	ח.פ. 513008078 ת.ז. 053487187	אדרי אבנר שהין	עורך התכנית

X