

ס 7486

רחוב הבנים אור יהודה מתחם מגורים  
מאא/532

מ א ו ש ר ת

מבא"ת 2006

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מאא/532

מגורים ברחוב הבנים

מחוז	תל אביב
מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
סוג התוכנית	תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרי בניה

20/10/2009

גרסה מס' 5  
תאריך 14/2.09

עמוד 1 מתוך 25

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת לנצל בצורה מיטבית, שטח ששימש בעבר כמסוף אוטובוסים ולייעדו למגורים בהישג יד (זוגות צעירים). המתחם נמצא באזור מגורים, במקום מרכזי בעיר אור יהודה, בפינת הרחובות דרך הבנים ורחוב דוד אלעזר. שטח התכנית כ- 5 דונם, והיא כוללת בתוכה שטח ציבורי בנוי הכולל מבנה של קופת חולים, מגרש ריק ששימש בעבר כמסוף לאוטובוסים ומגרש שאינו מפותח המשמש כחניה.

מסוף האוטובוסים הועתק לאזור התעשייה ונותר שטח המשמש ברובו לחניה אקראית של משאיות אשר יוצר "חור" במרקם השכונתי.

בכוונת התכנית לייעד את מרבית השטח למגורים שיתנו מענה לצורך הקיים בעיר לבניית מגורים לזוגות צעירים.

התכנית מציעה פתרון לגישה טובה ונוחה מהרחוב למבנה קופת חולים הסמוך ע"י הקצאת שצ"פ הסדרת קטע שצ"פ קיים ומדרכה רחבה, תוך נסיון לשמירה על עץ אקליפטוס ותיק הקיים במקום. התכנית מציעה פתרונות חניה למבני המגורים המתוכננים בתחום המגרש, וחניה לציבור בתחום הדרך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' מאא/532

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברחוב הבנים	מאא/532	1.1 שם התוכנית
	5,052 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה	
20.10.09	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית הכוללת חוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>איחוד ואו חלוקה בהסכמת בעלים</li> <li>האם מכילה חוראות של תכנית מפורטת</li> <li>האם כוללת חוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> <li>כן</li> <li>ועדה מחוזית</li> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</li> </ul>		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה

659/505  
187/405

לפני רחוב הבנים 19, פינת רח' דוד אלעזר ופינת רח' אופירה.

1.5.2 תיאור מקום

אור יהודה רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

אור יהודה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

ניורא

שכונה

לפני רחוב הבנים 19, פינת רח' דוד אלעזר ופינת רח' אופירה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7217	• מוסדר	חלק מהגוש	138,88	168,48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים אין

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות אין

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית אין

לא רלבנטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

**1.6.1**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3.11.83	2977	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית מאא/100	שינוי	מאא/100
11.6.81		הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית תרש"צ 3/55/12	שינוי	תרש"צ 3/55/12
28.11.91	3948	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית מאא/154	שינוי	מאא/154
25.5.97	4525	אישור על פי תכנית מתאר ארצית: התמ"א על מסמכיה גוברת על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 2/4

✓  
✓  
✓  
✓

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עיריית סולסי דרום גרשון אדריכלים	20.10.09					• מחייב	חולאות התוכנית
		עיריית סולסי דרום גרשון אדריכלים	20.10.09	1			1/500	• מחייב	תשריט התוכנית
		עיריית סולסי דרום גרשון אדריכלים	20.10.09	1			1/500	• מנחה כשחלק מהתוכנית מחייבים	תכנית בניין תכנית תנועה ותניה
		אילן קליגר PGL	20.10.09	1			1/250	• מנחה	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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.

**מאשרת**

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		03-5337965		03-5388108	שד' שעזון 122	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית אור יהודה				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	03-5337965		03-5388108	שד' שעזון 122	עיריית אור יהודה					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	מספר פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	בעלים
	03-5337965		03-5388108	שד' שעזון 122	עיריית אור יהודה				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לדבות מורד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תנועה ותוכנית
	036022478		0528295657	036042378	גליסקין 7 תל אביב	.3124	54663315		עיריית סודלי דרוו גרשין אדריכלים ומתכנני ערים	אדריכל רשום	אדריכלות
	03-7914112		0523295025	03-7914103	רחוב ריכל 7 תל אביב				אילן קלינגר	מתכנן תנועה	תנועה ותוכנית
			03-9615292		שלמה חמלדן ראשון לציון				י. גרסי	מורד	מדידה

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקצוע זה היא לוחב, ומתעמוד הבא היא לאורד. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

מאשרת

### 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

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

הקמת 46 יחידות דיור במסגרת פרויקט לדיור בחישג יז

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעודי הקרקע מייעודים של זכות דרך, מוסדות ציבור ושצ"פ לייעודים של מגורים ג', שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור לבריאות.
- ב. קביעת זכויות בניה, גובה בניינים, קוי בנין, והוראות בנייה אחרות עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
- ג. תכנון ל-46 יחידות דיור בשני מבנים ובשטח עיקרי של 4,330 מ"ר.
- ד. תוספת זכויות בניה, קביעת שטחי שרות וקוי בנין בתא שטח 38 כמפורט להלן: שטח עיקרי יהיה 1400 מ"ר (במקום 1110.9 מ"ר), שטחי שרות יהיו 30% משטח המגרש.
- ה. קביעת הנחיות אדריכליות פרטניות לבניית מבני המגורים, מיקומם במגרש והחזיתות לרחוב כולל הנחיות מחייבות ומנחות לבינוי ולעיצוב האדריכלי.
- ו. קביעת הנחיות לחניה הכוללות חניה תת קרקעית ועילית בתחום המגרש ובתחום הדרך.
- ז. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בנייה.
- ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- י. קביעת ההתניות לביצוע.
- יא. קביעת הנחיות סביבתיות.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				5.052 דונם	שטח התוכנית - דונם
		46 יח"ד	46 יח"ד	0	מגורים ג - מספר יח"ד
		4,330 מ"ר	4,330 מ"ר		מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		1,400 מ"ר	289.1 מ"ר	1110.9 מ"ר	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		06B06,A	מגורים ג
		31,38	שטח לבנייני ציבור
		32	שטח ציבורי פתוח
		36	דרך מאושרת

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**

<b>4.1</b>	<b>יעוד – מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
	שימוש ראשי למרפאה/קופת חולים שימושים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה חניות ציבוריות, גינון, מתקני משחק, מתקני צל, בריכות נוי ספסלים, מתקני תאורה, ברזיות, קוי תשתית תת-קרקעיים ומתקנים הנדסיים ובלבד שיהיו תת-קרקעיים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים ציבוריים נוספים וכן לשלב תכליות במגרש	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
	בתא שטח 31 לא תותר בניה למעט עבודות פיתוח וגינון. מספר החניות יהיה על פי תקנות התכנון והבניה או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר.	

<b>4.2</b>	<b>יעוד – מגורים ג</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
	דירות למגורים	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
	א. שטח עיקרי ממוצע לדירה הוא כ- 94 מ"ר	
	ב. תוספת 2 יחידות דיור במסגרת השטחים המותרים לא תהווה שינוי לתכנית.	
	ג. נספח הבינוי הינו מנחה, אך מחייב מבחינה מספר המבנים וקווי בניין.	
	ד. בשטח התכנית ייבנו שני בניינים אשר ניתן יהיה לחברם בבניה ממפלס הקומה הרביעית ומעלה, מעל לשטח השצ"פ כמתואר בנספח הבינוי.	
	ד. מספר הקומות יהיה 8 קומות כולל קומת הכניסה/קרקע + קומת גג + 2 מרתפי חניה. מספר הקומות בכל כניסה ישתנה, כמפורט בנספח הבינוי.	
	ה. קומת הגג תשמש להקמת מתקנים טכניים, כגון: חדרי מכונות למעלית, יציאת חדרי מדורות לגג, קולטי שמש, תאים פוטוולטאים, אנטנה מרכזית ואו צלחת לוויין, מיכלי מים. לא תותר יציאה לגג ע"י סולם בלבד.	
	ו. מפלס הכניסה הקובע לבניין יהיה בגובה של כ- 0.6-1.0 מ' מעל מפלס המדרכה ברחוב הבנים.	
	ז. המבנים ימוקמו במגרש כך שהחזיתות הפונות לרחוב תהיינה לפחות 80% בקו הבניין לא יתאפשרו גזוזטראות עד גבול מגרש אלא עד קו בנין, למעט בקומה הראשונה שבשני המגרשים, שבהן תותר בניית גזוזטראות (מרפסות פתוחות) עד לגבול המערבי של המגרשים הפונים לכיוון מבנה הציבור בתא שטח 38. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.	הוראות בינוי
	ט. במגרש A06 תותר בניית חניות במפלס קומת הקרקע בחלק המערבי של המגרש. ניתן לבנות את המרפסות בחזית המערבית של קומה א' בלבד, עד לגבול המגרש המערבי. קו בניין מערבי לכל שאר הבניין, יהיה 3.0 מ'.	
	י. המרתף ייבנה ברצף, מתחת לשטח הציבורי הפתוח, יבוצעו הנמכות תקרה במרתף העליון, מתחת לאזור המגוון, על מנת לאפשר נטיעת עצים.	
	יא. לדירות מגורים בקומת הכניסה ניתן יהיה להצמיד חלקים משטח המגרש שישמשו כגינה של דירות אלה.	
	יב. במסגרת שטחי השרות מעל לפני הקרקע או מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות מחסנים לדיירים בשטח של עד 5 מ"ר נטו לכל דירה. כמו כן, ניתן לבנות חדרי מכונות, חדרים לשרותים טכניים, חדרי עגלות ואופניים במסגרת המרתפים. לובי משותף יהיה 50 מ"ר לפחות לכל בניין	
	יג. החניונים שמתחת לפני הקרקע ומעליו יהיו חניונים משותפים לדיירי הבתים כאשר הכניסה לחניון התת-קרקעי תהיה דרך תא מגרש 06B והכניסה לחניות שמעל לפני הקרקע תהיה דרך מגרש A 06.	חניון

יד	תותר בניית מרתף החניה עד לגבולות המגרשים בתנאי עמידה בהוראות המפורטות בסעיף 6.5 הוראות בנושא חשמל, עמידה במרחק הנדרש מקו חשמל מתח גבוה תת קרקעי ואישור חברת החשמל.	
טו	בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת קומת מרתף והדבר לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.	
טז	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 התכניות.	איכות סביבה

<b>4.3</b>	<b>יעוד – שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.1.3</b>	<b>שימושים</b>	
	מעבר ושהיה להולכי רגל, גינון, מתקני משחק, מתקני צל ותאורה	
	ניתן לבנות מרתף חניה בקוי בנין 0.0 בין מגרשים 06A, 32, ו-06B. יותר לבנות מעל השצ"פ ממפלס הקומה הרביעית של מבני המגורים שטחי דירות בקוי בנין 0.0 בין מגרשים 06A, 32, ו-06B ועל פי ההנחיות בנספח הבינוי בלבד.	
	עץ אקליפטוס הנמצא בחזית רחוב הבנים הינו עץ לשימור, לא ניתן כל היתר לכריתת העץ או חלק ממנו. גיזום העץ יהיה ע"י עריית אור יהודה ובפיקוי מהנדס העיר.	

<b>4.4</b>	<b>יעוד – דרך</b>	
<b>4.1.3</b>	<b>שימושים</b>	
	תוכנית התנועה ומתווה המסעה והמדרכה כמפורט בנספח התנועה הינה תוכנית מחייבת.	
	בשטח הדרך יותר לטעת עצים וצמחי נוי.	
	בשטח הדרך ניתן ע"ג המדרכה להניח ריהוט רחוב כגון ספסלים, פרגולות ומתקני נעילת אופנים.	

**5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מעב מועצ)**

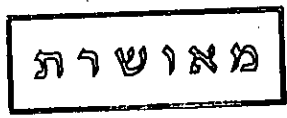
צפוני	קווי בנין (מטר)	מזרחי	דרומי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/נט)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מזערי/מרב	מס' תא שטח	יעד				
				מתחת	מעל						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				שטחי שרות	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	
5.0 מ'	8.0 מ'	4.8 מ'	8.0 מ'	1	4					118.2	1876	800	0	476 (30% משטח המגרש)	1400	1,721	31,38 (4)	מבנים (מוסדות ציבור)	
צפוני לרח' דוד אלעזר	מערבי (אחורי)	מזרחי לרחוב הבנים	דרומי לרח' אופירה																
1.5 מ' בתא שטח 06A	3.0-5.0 מ' בתא שטח 06A	2.5-1.5 מ' משתנה בהתאם לתשריט ותוכנית הבנייה	2.5 מ' בתא שטח 06A	2	8, 6, 5	17, 24.4, 30.8	28	46		412	6830	1,400 (5)	0	1,700	4,330	1,655	06A 06 B	מגורים	

הערות לטבלה:

- (1) מרפסות בקומה ראשונה יגיעו עד לגבול מגרש מערבי.
- (2) קו בנין לגזוטרואות יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (3) קו בנין למרתפים יהיו כמפורט בטעף 4.2.2 יד.
- (4) בתא שטח 31 לא תותר כל בניה למעט עבודות פיתוח וגיבוי.
- (5) בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת קומת מרתף והדבר לא יחווה סטייה מהוראות התכנית.

20/10/2009

עמוד 12 מתוך 25



**6. הוראות נוספות**

**6.1 הגבלות בניה בגין תמ"א/4/2 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון**

- 6.1.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון – מר"מ 1 לרבות הגבלות בגין גובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- 6.1.2 גובה העגורנים באתר לא יעלה על +86 מ' מעל פני הים. היתרי בניה יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- 6.1.3 על תחום התכנית חלות הגבלות בשימושי קרקע בגין רעש מטוסים. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע הבניה כבניה אקוסטית לפי דרישות התדריך האקוסטי של תמ"א 2/4, המהווה חלק מהוראות תוכנית זו.

**6.2 דרכים, תנועה, חניה**

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של קטע רחוב הבנים הנמצא בתחום התכנית והגובל בו, לרבות הסדרי התנועה בהן, ואישורו ע"י מהנדס העירייה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. תותר בניית מרתפי החניה עד גבולות המגרשים למגורים ומתחת לשטח השצ"פ, במגבלות הבאות: יש להתרחק מהעץ לשימור על מנת לא לפגוע בשורשיו, ולהתרחק מקו החשמל העובר בגבולות המגרש בהתאם להנחיות חברת החשמל.
- ד. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- ה. בתחום המגרש תישאר תכסית טבעית של לפחות 15% לצורך חלחול טבעי של מים לקרקע.

**6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.3.1 תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים למגורים הוא הכנת תכנית מפורטת של רחוב הבנים והשצ"פ, כולל תשתיות נדרשות לפרוייקט, שינויים שיידרשו בתשתיות על ומתחת לפני הקרקע עקב אישור תכנית זו (העתקת קו ביוב קיים אל מחוץ למגרשי המגורים, בדיקת הצורך להעתקת קו מתח עליון תת קרקעי העובר בגבול המגרשים המיועדים למגורים ובמידת הצורך, תכנון להעתקת הקו), פתרונות ניקוז, קביעת גובהי פיתוח נדרשים במגרשי המגורים ואישור התכנית ע"י מהנדס העיר.
- 6.3.2 תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם חברת חשמל לתכנון, כולל תיאום להעתקת תחנת הטראנספורמציה הממוקמת על עמוד חשמל בפניה הדרום מזרחית של המדרכה הסמוכה לתא שטח 06 A למבנה הטראנספורמציה הנמצא בחלקה 87 הגובלת ממערב.
- 6.3.3 תנאי להתחלת ביצוע מבני המגורים הוא העתקה בפועל של קו הביוב העובר בתחום התכנית.
- 6.3.4 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 הוועדה המקומית.
- 6.3.5 אישור מחלקת תשתיות של העירייה לפתרון הנגר העילי בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.
- 6.3.6 הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מפורטת למבני המגורים, בהתאם לנספח הבינוי המנחה, אשר תוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית בקני"מ של 1:250. התכנית תכלול פרוט מיקום המבנים, כניסה וגישה למבנים מהרחוב, מפלסי כניסה, הנחיות לעיצוב הבניינים ופיתוח השטח, כולל חומרי גמר ופרטים אופייניים.

**6.4. הוראות בענייני תשתיות ומערכות טכניות****א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.**

- אספקת מים – מרשת המים של אור יהודה.
  - ביוב – חיבור לרשת הביוב של אור-יהודה. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב מערכת נפרדת לסילוק שופכין ודלוחין לצורך מיחזור.
  - חשמל וטלפון ומערכות כבלים – החיבורים לחשמל וטלפון ייקבעו ע"י מח' הנדסה בתיאום עם חב' חשמל ובזק.
  - ניקוז – כל בקשה להיתר תחויב בפתרון הניקוז של מי הגשם במגרש ע"פ הנחיות מח' הנדסה.
  - אשפה – סידורי סילוק האשפה יהיו ע"פ הוראות למתקני תברואה תש"ל 1970 והוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
  - לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי העתקת וביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

**6.5. הוראות בנושא חשמל**

- א. 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 מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>2</sup>.
- ג. 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.

**6.6. חלוקה ורישום שטחים כולל שטחים ציבוריים**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, ע"י בעלי הזכויות בקרקע במגרשים 06A ו-06B, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה 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. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. תהליך הרישום יבוצע ע"י בעלי הזכויות בקרקע במגרשים 06A ו-06B.
- ד. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל (למעט דרכים). את השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, המסומן במגרש (תא שטח) 32, שייעודו על פני הקרקע שטח ציבורי פתוח ומתחתיו מרתפי חניה, יחכיר מינהל מקרקעי ישראל לרשות המקומית את המפלס המיועד לצורכי ציבור. כל מפלס אחר או חלק ממפלס יוחכר ע"י מינהל מקרקעי ישראל לזים ו/או למי מטעמו בהתאם לייעודם ושימושם בתכנית זו.

**6.7. שיווק דירות**

שיווק כל הדירות במסגרת תכנית זו יהיה במסגרת "דיור למשתכן" של משרד הבינוי והשיכון.

**6.8. היטל השבחה**

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

**6.9. קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		התכנית תבוצע במלואה בשלב אחד

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית

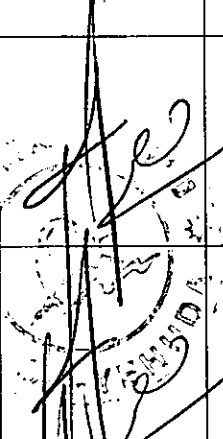
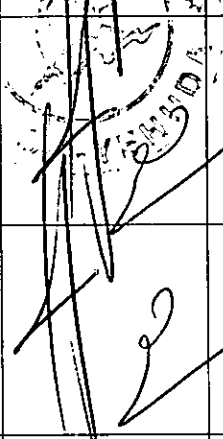
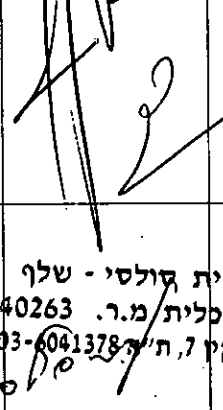
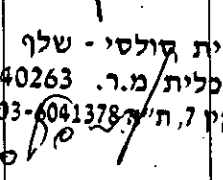


**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

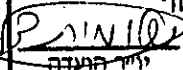

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.10.09		עיריית אור יהודה			מגיש התוכנית
20.10.09		עיריית אור יהודה			יזם בפועל (אם רלבנטי)
20.10.09		עיריית אור יהודה			בעלי הזכויות בקרע
20.10.09		עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלות/מ.ר. 0263 מתכנני עו"מ 7, ת"י 03-6041378	54663315	עיריית סולסי	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חתימת בעל התפקיד וחתימת בעל התכנון</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

אישורים למתן תוקף	
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית
	<p>                     חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      חוועדה המקומית לתכנון ולבניה                      אור יהודה - אזור                      תוכנית מס <u>532/א</u> <u>מס 532/א</u>                      שנדונה בישיבה מס <u>2009/9</u> מיום <u>9.9.09</u>                      הועברה לוועדה המחוזית לתכנון                      ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה                      למתן תוקף                        יו"ר הועדה                        מתנדסת הועדה                      20.12.09                 </p>
	<p>                     משרד הפנים מחוז תל-אביב                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965                      אישור תכנית מס <u>532/א</u>                      התכנית מאשרת מכח                      סעיף 108 (ג) לחוק                      נילח אודון                      יו"ר הוועדה המחוזית                      20.12.09                 </p>
	<p>שר הפנים</p>

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

**שימו לב !**

**13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

**רשימת תיוג**  
**טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכני?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup>	4.1	תשריט התוכנית
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	<sup>(2)</sup>
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
✓		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	<sup>(4)</sup>
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1:8	<sup>(4)</sup>

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

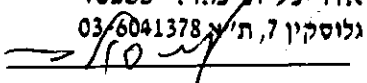
<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה: עיריית סולסי, מס' תעודת זהות 54663315,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מאא/532 ששמה שינוי יעוד מדרך ומסוף אוטובוסים למגורים, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 40263.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ  
א. אילן קליגר מהנדס תנועה נספח התנועה והחניה  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עיריית סולסי - שלף  
אדריכלית מ.ר. 40263  
גלוסקין 7, ת/03/6041378  
  
חתימת המצהיר

מאושרת

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_

מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_  
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים  
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי  
זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 532/א.ל.ל

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21.1.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל-מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
מספר רשיון 619  
חתימה

619  
מספר רשיון

גדסי יגאל-מודד מוסמך  
שם המודד המוסמך  
מ.מ. 619  
מספר רשיון 619  
חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.12.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל-מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
מספר רשיון 619  
חתימה

619  
מספר רשיון

גדסי יגאל-מודד מוסמך  
שם המודד המוסמך  
מ.מ. 619  
מספר רשיון 619  
חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 10.12.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל-מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
מספר רשיון 619  
חתימה

619  
מספר רשיון

גדסי יגאל-מודד מוסמך  
שם המודד המוסמך  
מ.מ. 619  
מספר רשיון 619  
חתימה

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.



**מאשרת**

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

**טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים**

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

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

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

**שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.**

<sup>a</sup> על מנת להבטח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.