

גרסה מס' .....
תאריך 15.2.11 .....

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**מאשרת**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' מאא/538**

**מגורים במתחם הרחובות דוד אלעזר-הבנים**

מחוז: תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי: אור-יהודה  
 סוג תוכנית: מתאר מקומית

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="252 994 710 1313" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            תועדה המקומית לתכנון ולבניה            אור יהודה - אזור            תוכנית מס' 538/מאא            שנדונה במשיבה מס' 240002 מיום 15.3.2010            הועברה לועדה המחוזית לתכנון            ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה            למתן תוקף</p> <p><i>[Signatures]</i>            יו"ר הועדה            מהנדסת תעדה</p> <p>15.2.2011</p> </div>	
<div data-bbox="252 1429 758 1824" data-label="Text"> <p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>            חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' 538/מאא            הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום 10.1.11 לאשר את התכנית.            גילם אורון            יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>27.1.11</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית חלה בשטח בין רחוב דוד אלעזר ורחוב הבנים, באור יהודה. תוכנית זו חלה על שטח המיועד לפינוי מפולשים, תוך שדרוג האזור, כך שיאפשר מגורים ברמה טובה תוך עידוד ניצול משאב הקרקע. התכנית מציעה ארגון חדש של שטחי מגורים ושטחים ציבוריים תוך שמירה על האיזון ביניהם. התוכנית מאפשרת בינוי נמוך כלפי אזור הבניה צמודת הקרקע ובינוי גבוה לכיוון רחוב דוד אלעזר. חלק משטח הדרך המאושרת מנוצל לפיתוח כיכר ציבורית.

**רקע תכנוני לתכנית**

התכנית התקפה בשטח : מאא/154 משנת 1991.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במתחם הרחובות דוד אלעזר-הבנים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מאא/538	מספר התוכנית			
4.01 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
01.02.2011	תאריך עדכון המהדורה			
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• מכוח התכנית ניתן יהיה להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים	סוג איחוד וחלוקה			
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** אור יהודה
- קואורדינטה X  
187/450  
קואורדינטה Y  
659/400
- 1.5.2 תיאור מקום** בין הרחובות הבנים, דוד אלעזר ורחוב השיטה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** אור יהודה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
- אור יהודה גיורא בין הרחובות הבנים, דוד אלעזר ורחוב השיטה
- יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7217	• מוסדר	• חלק מהגוש	131,150,164,181,182	167

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 כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.11.91	3948	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מאא/154 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	מאא/154
01.09.98	4675	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תרש"צ 3/55/26 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	תרש"צ 3/55/26
25.05.97	4525	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/2/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/2/4.	• כפיפות	תמ"א/2/4 -
16.08.07	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/4/34/ב. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/4/34/ב.	• כפיפות	תמ"א/4/34/ב
27.12.05	5474	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/35. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/35.	• כפיפות	תמ"א/35

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי נעמה מליס	01/02/11		20		• מחייב	חוזרות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי נעמה מליס	01/02/10	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי נעמה מליס	01/02/10	1		1:500	• מנחה <sup>1</sup>	תכנית בינוי
	ועדה מחוזית	זהבה שפיגלר	01/02/10	1		1:250	• מנחה	תכנית תנועה והניה
	ועדה מחוזית	רוני שרוני- שמאי מקרקעין	29/08/10				• מחייב	נספח איחוד וחלוקה שלא בהסכמה
	ועדה מחוזית	אדרי מיכל טורנר	01/02/10	1		1:200	• מחייב (בכל הנוגע לשימור עצים בלבד)	נספח שימור עצים בוגרים
		גלעד מסטאי, פקיד היעדות אזור השפלה והחוף	17/06/10		1		• מחייב	חוקי פקיד היערות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת, מבלי לגרוע מכך שחלק מהנספחים הם רק מנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

<sup>1</sup> כל עוד לא נאמר אחרת בסעיף 4.1.2

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	nesherenegy@gmail.com	03-6345529		03-6345528	רח' המלכים 1 אור יהודה	514255835	צמרות אוויה בע"מ					
		03-5337965		03-5388108	שד' סעדון 122 אור יהודה		עירית אור יהודה					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nesherenegy@gmail.com	03-6345529		03-6345528	1 רח' המלכים אור יהודה	514255835	צמרות אוויה בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Jerusalemitchnun@mumi.gov.il	02-5318878		02-5318888	שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים 91361		מנהל מקרקעי ישראל					בעלים
	03-5337965		03-5388108	שד' סעדון 122 אור יהודה		עירית אור יהודה					בעלים
nesherenegy@gmail.com	03-6345529		03-6345528	1 רח' המלכים אור יהודה	514255835	צמרות אוויה בע"מ					חוכר
nesherenegy@gmail.com	03-6345529		03-6345528	1 רח' המלכים אור יהודה	514400001	השקעות בע"מ					חוכר



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	א. עורך ראשי
office@mailis.co.il	03-7325173	-	03-7325177	תמוצות ישראל גבי גבעתיים	512420464	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	00039785	57048316	נעמה מליס	אדריכל	
medva@medva.co.il	03-6487272		03-6485999	הברזל 3 תל אביב		מדבא מדידות והנדסה בע"מ				מורד מוסמך	ב. מורד
nily@netvision.net.il	08-9322173		08-9322173	אגמון 27 יבנה		זהבה שפיגלר הנדסת תנועה והתכונה	33664	068314160	זהבה שפיגלר	מהנדסת תנועה	ג. יועצת תנועה
ronishar@gmail.com	03-7511727		03-7511727	סוקולוב 8א רמת גן	לא רלוונטי	לא רלוונטי	419	052189217	רוני שרוני	שמאי מקרקעין	ד. שמאי מקרקעין
office@lstr.co.il	03-5273617		03-5273632	מנחם בגין 14 תל-אביב		צורנמל טורנר אדריכלות עוף	00108428	023893407	מיכל טורנר	אדריכלית נוף	ה. יועצת נוף



**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**

שינוי מערך יעודי הקרקע באזור לצורך הקמת מתחם מגורים חדש הכולל 85 יח"ד במגדל ובבניה מרקמית סביב כיכר ציבורית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד ממגורים א', מגורים ג', שטח פרטי פתוח ודרך מאושרת למגורים ד', שצ"פ, דרך מוצעת, דרך משולבת ושביל.
2. שינוי מערך התנועה במתחם.
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לבנין בן 7 קומות ולבנין בן 16 קומות.
4. קביעת קווי בנין מזעריים בהתאם למפורט בתשריט ייעודי הקרקע.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
6. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.01
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		10445	+8021	2424	מ"ר	מגורים
		85	+66	19	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
עצים לשימור	1,6	תאי שטח	1	מגורים ד'
			6	שצ"פ
			4	דרך מאושרת
			5	דרך מוצעת
			2	דרך משולבת
			3	שביל

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
66.46%	2665	1142	מגורים א'
11.97%	480	1272	מגורים ג'
2.49%	100	1334	דרך מאושרת
1.37%	55	262	שפ"פ
15.22%	610		
2.49%	100		

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	דירות למגורים, מרתפים, מועדון דיירים (כולל שטחי פנאי ונופש, בית כנסת, חדר כושר וכדומה), שטחי שירות וחניה.
4.1.2	הוראות
א.	בינוי
ב.	נספח הבינוי הוא מנחה למעט קווי בנין, מרחק מינימלי בין המבנים וגובה מקסימלי של המבנים.
ג.	בשטח התכנית ייבנו לא יותר משני בנינים.
ד.	הבנין הנמוך בן 7 קומות גבוהות, יבנה לכיוון דרום. הבנין השני, הגבוה, בן 16 קומות וקומת מרתף יבנה לכיוון צפון, לרח' דוד אלעזר וגובהו הסופי לא יעלה על גובה 86.00 מ' מעל פני הים אלא אם אושר ע"י רשות התעופה האזרחית.
ה.	לא תבנינה גדרות מעבר לקו הבנין לכיוון צפון, לרח' דוד אלעזר ולכיוון מערב, לכיוון השצ"פ.
ו.	שטחי שירות
ז.	במסגרת שטחי השירות מעל לפני הקרקע או מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות מחסנים לדיירים בשטח של עד 6 מ"ר נטו במוצק לכל דירה. כמו כן, ניתן לבנות חדרי מכוניות, חדרי לשרותים טכניים וחדרי עגלות ואופניים.
ח.	מרתפים
ט.	תותר בניית מרתפות זו מעל זו ומבלי לדלג על קומות. לצורך כך הוגדרו 12 מ"ר בנוי לכל דירה, למטרת מרתפת (ראה סעיף 5).
י.	סגירת מרתפות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
יא.	יותר שימוש למגורים בקומת המרתף בתנאי שהמרתף יוצמד לדירה במפלס הקרקע והכניסה אליו תהיה מתוך הדירה. לא תותר כניסה חיצונית נפרדת למרתף.
	תותר בניית המרתף עד לגבולות המגרש במגבלות התכנית המפורטות בסעיף 6.6.
	בשטח בו החניון ימצא מחוץ לגבולות הבנינים יבנה בית גידול שישתלב בסביבה והוא יאפשר ב-30% משטחו צימוח עצים בוגרים, עפ"י תכנון של אדריכל נוף ובאישור מהנדס העיר.
	תכנית המרתפים תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים ותלווה ע"י יועץ מיזוג אויר מורשה. תנאי למתן "תעודת גמר" יהיה אישור היועץ כי הביצוע תואם את התכניות.

# מאשרת

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטחים טבעיים, שטחים מגוונים ונטועים, מתקני משחק, פרגולות, משטחי גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	על שטח זה יחולו כל ההוראות שנקבעו בתוכניות התקפות לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	תותר בניית מרתף החניה של יעוד המגורים מתחת לשטח הדרך המשולבת.
<b>ב.</b>	תוכנית התנועה ומתווה המסעה כמפורט בנספח התנועה והחניה הינה תוכנית מנחה.
<b>ג.</b>	בשטח הדרך יותר לטעת עצים וצמחי נוי.
<b>ד.</b>	בשטח בו החניון ימצא מתחת לדרך יבנה בית גידול שישתלב בסביבה והוא יאפשר ב-30% משטחו צימוח עצים בוגרים, עפ"י תכנון של אדריכל נוף ובאישור מהנדס העיר.
<b>ה.</b>	בשטח הדרך ניתן להניח ריהוט רחוב כגון ספסלים, מתקני נעילת אופנים ותאורת רחוב.
<b>ו.</b>	בשטח הדרך המשולבת תותר הקמת רמפת ירידה לחניון תת קרקעי של בנייני המגורים לרבות בניית קירות תומכים, גדרות, פרגולות ואלמנטים למיסוך אקוסטי.
<b>ז.</b>	תותר תנועה לרכב פרטי, רכב חירום והצלה ולרכב פינוי אשפה מעל ומתחת לקרקע.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בשטח השביל יותר לטעת עצים וצמחי נוי.
<b>ב.</b>	בשטח השביל תותר תנועת הולכי רגל בלבד.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	תוכנית התנועה ומתווה המסעה כמפורט בנספח התנועה הינה תוכנית מנחה.
<b>ב.</b>	בשטח הדרך יותר לטעת עצים וצמחי נוי.
<b>ג.</b>	בשטח הדרך ניתן להניח ע"ג המדרכה ריהוט רחוב כגון ספסלים, פרגולות ומתקני נעילת אופנים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

**מאשרת**

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	קווי בניה (מטר)**		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמימות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר בניה אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לתחנת הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ				שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ
<b>בהתאם לתשריט</b>																			
				2	16	מ'86	45	32	85	695.8	18370	4100	500	1020	3825	9945	2640	1	מגורים ד'

הערות לטבלה  
 \* מתוכם 150 מ"ר למועדון דיירים, בית כנסת, חדר כושר וספרט וכדומה.  
 \*\* בנוסף להוראות הנ"ל יחולו גם הגבלות קווי בניין מעץ שומן כעץ מיוחד לשימור, כמפורט בסעיף 6.12 שבחוראות התכנית.

**6. הוראות נוספות**

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

- 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 ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- 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.
- על תחום התכנית חלות הגבלות בשימושי קרקע בגין רעש מטוסים. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע הבניה אקוסטית לפי דרישות התדריך האקוסטי של תמ"א 2/4, המהווה חלק מהוראות תוכנית זו.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.2.1 הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח של כל התכנית לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנין וכד' הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע פיתוח של כל שטח התכנית ובכלל זה, השטחים הציבוריים.
- 6.2.2 אישור מחלקת תשתיות של העירייה לפתרון הנגר העילי בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה .
- 6.2.3 הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מפורטת למבני המגורים, אשר תוגש לאישור מהנדס הועדה 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.
- 6.2.4 טיפול בפסולת בניין : לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005" וכמפורט להלן :  
 א. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין, שיווצרו במהלך הבנייה.  
 ב. קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור התקשרות בין מגיש הבקשה או הקבלן ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.
- 6.2.5 מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.2.6 קבלת אישור מרשות התעופה האזרחית לענין גובה הבנינים.
- 6.2.7 היתר הבניה יכלול תנאים שיחייבו הקמת עמותה או חברת ניהול ואחזקה להבטחת פעולה שוטפת לאורך חיי המבנה. התנאים יקבעו לשביעות רצונו של מהנדס העיר. החברה תהיה אחראית גם על הניהול והאחזקה של השטחים הפרטיים הפתוחים.

**6.3. הוראות בענייני תשתיות ומערכות טכניות**

**א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.**

- מערכות התשתית יתואמו עם מחלקת הנדסה בעיריית אור-יהודה לשיעור רצון מהנדס העיר.
  - 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 קוי 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.

**6.4. 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 לבנינים 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 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.
- 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין תוך 30 ימים.

**6.5. חלוקה ורישום שטחים כולל שטחים ציבוריים**

- 6.5.1 התקנת מרתפי חניה מתחת לדרך המשולבת ולשביל, המסומנים בתאי שטח 2 ו-3 בהתאמה, מותנית בהסכם בין העירייה והיזם ומימוש כל ההליכים כחוק.
- 6.5.2 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- 6.5.3 המגרשים שבתכנית יוקצו וירשמו בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שצורפה למסמך העקרונות לטבלת ההקצאות, נספח א' לתכנית.
- 6.5.4 מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שמונה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 6.5.5 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.5.4 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- 6.5.6 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ.



**6.6 ניקוז – פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34)**

1. בשטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
  - א. לפחות 15% משטח המגרש למגורים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב וכמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.
2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, ובתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה ועוד, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
3. תכנון שטחים פתוחים – יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
4. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.

**6.7 הוראות לענין איחוד וחלוקה**

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.  
האיחוד וחלוקה נעשים בכל שטח התכנית.

**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. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.10 חניה**

- א. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי הבניה.
- ב. החניה תהיה כולה תת קרקעית
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

**6.11. שמירה על עצים בוגרים**

על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים "עץ לשימור", "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה", יתולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה"-קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי בתא שטח מס' 6.
4. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
5. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
6. הוראות בנוגע לעצים מיוחדים לשימור

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן בתכנית כעץ מיוחד לשימור.
- קו בניין מעץ מיוחד לשימור לא יקטן מ- 4 מטר מרדיוס צמרת העץ או כפי שייקבע ע"י פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחום מרווחי בנייה אלו. בבקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ מיוחד לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ מיוחד לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- להלן פרוט התנאים וההגבלות לבנייה ופיתוח בסמוך לעצים שנקבעו לשימור, לרבות פירוט האמצעים המתוכננים שינקטו על מנת לשמר עצים בוגרים באתרם (לדוגמא: מרחק בנייה מקצה צמרת העץ, מניעת קירבה לגזע, חיתוך מבוקר של שורשים, הגנה על הגזע בתהליכי פיתוח ועוד).
- עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר.
- לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

**7. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה**

- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ המיועד להעתקה, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

**8. הוראות בנוגע לעצים לכריתה**

- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 זכויות מתכלות**

אם בתום 10 שנים לא יחלו עבודות הבניה במגרשים מכוח תכנית זו, יתכלו זכויות הבניה למגורים מכוחה ויחולו הזכויות שנקבעו בתכנית מאא/154.  
 הועדה המחוזית תהא רשאית לדון ולהאריך מועד פקיעת בטרם פקיעתן לאחר שתקיים התייעצות עם הועדה המקומית, ולאחר ששמעה את טענות הנוגעים בדבר, בכל מקרה, יעודי הקרקע וגבולות המגרשים יישארו בתוקפם כפי שנקבעו בתכנית זו.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 514255835	צמרות אוויה בע"מ ח.פ. 514255835	תאגיד: צמרות אוויה בע"מ	
תאריך: 1.2.11	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	רשות מקומית: עירית אור יהודה		
תאריך: 1.2.11	חתימה:	שם: אדר' נעמה מליס	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512420464	נעמה מליס אדריכלות וניהול ערים בע"מ	תאגיד: נעמה מליס אדריכלות וניהול ערים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 514255835	צמרות אוויה בע"מ ח.פ. 514255835	תאגיד: צמרות אוויה בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	רשות מקומית: עירית אור יהודה		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 514255835	צמרות אוויה בע"מ ח.פ. 514255835	תאגיד: צמרות אוויה בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 514400001	אבנט יעוץ והשקעות בע"מ ח.פ. 514400001	תאגיד: אבנט יעוץ והשקעות בע"מ	