

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 552-0229047

מאא/551 "מתחם בזק (סקיה) - צומת מסובים"



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

אור יהודה-אזור

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 552-0229047
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.10.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

15.3.16
הצטרף
bel

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אור יהודה - אזור
 תוכנית מתאר מקומית מס' 552-0229047
 שיוזנה בישיבה מס' 204/15
 והועברה לועדה המחוזית לתכנון
 ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה
 למתן תוקף
 אינני משה לורברבוס
 מנהל מקומות הערים
 אור-יהודה

עוזי אהרון, עריד
 יו"ר הועדה לתכנון ובניה
 אור-יהודה - אזור



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצומת דרכים ארצי הוא צומת מסובים, בין דרך מס' 4 במערב לדרך 461 בצפון. תכנית קא/320 קבעה את השטח כאזור לתכנון בעתיד, כאשר השימושים, התכליות וזכויות הבנייה יקבעו בתכנית מפורטת. תכנית זו הינה תכנית מתאר ומפורטת המאפשרת את פיתוח המתחם לשימושי תעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	מאא/551 "מתחם בזק (סקיה) - צומת מסובים"
מספר התכנית	1.2 שטח התכנית	552-0229047
שלב	1.3 מהדורות	126.556 דונם
סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית	מילוי תנאים למתן תוקף תכנית מתאר מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה-אזור
קואורדינאטה X	184500
קואורדינאטה Y	660300

1.5.2 תיאור מקום

דרך מס' 461 בצפון, דרך מס' 4 במערב, כביש מקומי 1 - עוקף אור יהודה במזרח (דרך אריאל שרון), אזור מיוחד למסחר ותעסוקה (שוק סיטונאי) עפ"י תכנית מתאר מקומית קא/320 בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	שרון אריאל		

שכונה לר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6170	מוסדר	חלק	7-10, 22-23	15, 16, 19-23, 25-27
6172	מוסדר	חלק	7-10, 22-23	5-6, 11, 13, 19
6222	מוסדר	חלק		102
6223	מוסדר	חלק	223, 227, 230	219

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
קא/320	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 219	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית תממ/219 ממשיכות לחול.	4096	2083	01/04/1993
תממ/ 320	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 320 ממשיכות לחול.	5640	1972	03/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



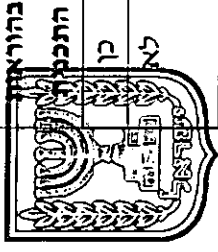
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



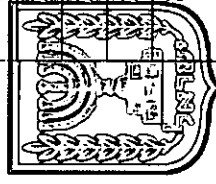
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראת התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא	חוות דעת סביבתית	27/12/2015	מוקי שפר	24/12/2015	78		מחייב חלקית	חוות דעת סביבתית מוצע
לא	נספח ביוב - גליון	24/12/2015	יאיר קורנברג	17/12/2015	1	1:2000	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	07/12/2015	יוסי סיון	22/11/2015	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	חתימים	24/12/2015	דודו אילת	17/12/2015	1	1:100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח פיתוח	24/12/2015	דודו אילת	17/12/2015	1	1:1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלת הקצאה - הערות ושעבודים	24/12/2015	רחלי טרייסטמן	22/12/2015	1	1:1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלאות הקצאה	18/01/2016	רחלי טרייסטמן	17/01/2016	1	1:1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח מים - גליון	24/12/2015	יאיר קורנברג	17/12/2015	1	1:1000	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - טקסט	24/12/2015	יאיר קורנברג	17/12/2015	8	1:1	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז - גליון	24/12/2015	יאיר קורנברג	17/12/2015	1	1:1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - טקסט	24/12/2015	יאיר קורנברג	17/12/2015	9	1:1	מנחה	ניקוז
לא	חוות דעת עצים בוגרים - טקסט	25/02/2015	רז מיכלוביץ	22/02/2015	15	1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - בינוי	27/12/2015	רז מיכלוביץ	23/12/2015	1	1:1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	27/12/2015	רז מיכלוביץ	23/12/2015	1	1:1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	25/12/2015	אריאלה אושפיז	25/12/2015	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	24/12/2015	יוסי סיון	22/12/2015	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תקנון זמין מונה הדפסה 27



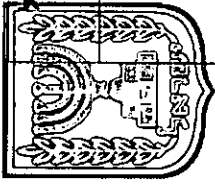
תקנון זמין מונה הדפסה 27

כל מסמכי התכנית 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 המנחים יגברו המנחים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי			הישראלית לתקשורת	בזק - החברה הישראלית לתקשורת		תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6263100	03-6263109	



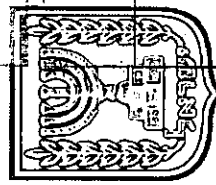
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בזק - החברה הישראלית לתקשורת	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6263100	03-6263109	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

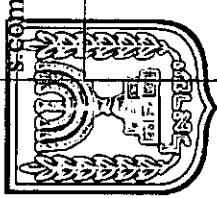
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל, רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	



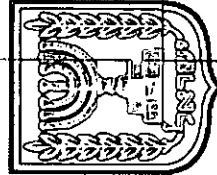
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
sivan@m-y-	03-6158001	03-6158000	1	בן גוריון דוד	בני ברק	יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים	7066	יוסי סיון	עורך ראשי	אדריכל
	03-6958427	03-6959771	159	אלון יגאל	תל אביב-יפו	אר-זן הנדסת תנועה ותחבורה	19917	אריאלה אושפיז	יועץ תחבורה	מהנדס
	03-9773090	03-9733640		(1)		תכנון נוף בע"מ	4992444	דודו אילת	יועץ נופי	אדריכל נוף
lilach@datam ap.com	03-7516356	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	קבוצת דטחמפ	570	ברני גטניו	מודד	מודד
	03-5372530	03-5372526	3	ערבה	לוד	טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעין	382	רחלי טרייסטמן	שמאי	שמאית מקרקעין
	077-5319503	077-5319503		(2)		רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נופי		רז מיכלוביץ	סוקר עצים	אגרונום
	03-9239004	03-9239003	14	אמבר (3)	פתח תקוה	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים ויעוץ בע"מ	35422	יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	מהנדס
	02-6427103	02-6427684	34	הנטקה (4)	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		מוקי שפר	יועץ סביבתי	מהנדס



תמונת זמין
מונה הדפסה 27



תמונת זמין
מונה הדפסה 27

- (1) כתובת: בני עטרות 43, ת.ד. 164.
 (2) כתובת: ת.ד. 2310, רחובות 7612201.
 (3) כתובת: ת.ד. 7562.
 (4) כתובת: ת.ד. 3694.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 27

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

הגשת תכנית מתאר ומפורטת תוך קביעת תכליות, שימושים, זכויות בנייה והוראות בינוי ליעודי הקרקע שבתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית מתאר מפורטת הקובעת את התכליות, השימושים, זכויות הבניה והוראות בינוי ליעודי הקרקע שבתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

- (1) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לקרקע נשואת התכנית.
- (2) שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד ליעודי תעסוקה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, דרכים ודרך ואו טיפול נופי.
- (3) קביעת זכויות בניה ליעוד תעסוקה, ליעוד שפ"פ וליעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בהיקף כולל 250,000 מ"ר לשימושים עקריים בתוספת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם.
- (4) קביעת זכויות בנייה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 3,200 מ"ר לשימושים עיקריים ובתוספת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
- (5) קביעת גובה בינוי בהתאם להגבלות הבנייה לגובה על-פי תמא/2/4.
- (6) קביעת תכליות, שימושים והוראות בנייה.
- (7) קביעת זיקות הנאה.
- (8) קביעת מיקום למבנה משולב עם שימושים ציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 126.556

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוכם 2000 מ"ר בתא שטח 105		5,200	+5,200		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
היקף שטחי מסחר לא יעלה על 5% מסך השטחים העיקריים באותם תאי שטח.		12,400	+12,400		מ"ר	מסחר (מ"ר)
		235,600	+235,600		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

בכל מקרה של שתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

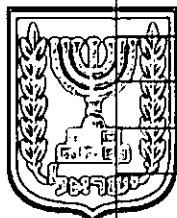
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	408 - 406
דרך מוצעת	405 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח פרטי פתוח	101B, 102B
שטח ציבורי פתוח	309 - 301
תעסוקה	101A, 102A, 103, 104
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	105
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	105
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	407, 406
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	405, 403 - 401
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	305 - 303, 301
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	101A, 102A, 103, 104
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	408, 407
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	402
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	308, 307, 305, 304
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	408, 407



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	309 - 304
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
זיקת הנאה	תעסוקה	101A, 102A
זיקת הנאה	תעסוקה	101A, 102A
חזית מסחרית	דרך מוצעת	402
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	304
חזית מסחרית	תעסוקה	101A, 102A, 103, 104
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
מגרש המחולק לתאי שטח	תעסוקה	101A, 102A
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	303, 301
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	404, 402
קו ביוב מאסף	שטח ציבורי פתוח	306, 305
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	408
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	402
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	307, 305
קו מים "4 ומעלה	שטח ציבורי פתוח	309, 308, 306
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	408 - 406
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	405 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101B, 102B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	309 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	101A, 102A, 103, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	105



תכנון זמין
מערב הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,545	9.12
שטח לתכנון בעתיד	115,011	90.88
סה"כ	126,556	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,479.26	4.33
דרך מוצעת	24,631.18	19.46
מבנים ומוסדות ציבור	4,319.55	3.41
שטח פרטי פתוח	5,626.82	4.45
שטח ציבורי פתוח	30,631.96	24.20
תעסוקה	51,635.28	40.79
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4,252.53	3.36
סה"כ	126,576.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	(1) תעסוקה, משרדים, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, שימושים נלווים לאלו, ושימושי תעסוקה נוספים העולים בקנה אחד עם שימושים אלו.
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</p> <p>(1) גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי וכמצוין בטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל קומת כניסה גבוהה (עד 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת), קומות טיפוסיות וקומת מתקנים טכניים.</p> <p>(2) הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה האבסולוטי, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט.</p> <p>(2) קו הבנין לדרך ארצית מספר 4 הינו עפ"י התשריט.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) הבינוי המוצג הינו עקרוני ומנחה בלבד.</p> <p>(2) מותרת הקמת מבני שער בני קומה אחת בתחומי המגרש אך בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין מס' 0, זאת לצורך בקרה על הכניסות למתחם. שטחו של מבנה השער לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>(3) מספר המבנים במגרש והמרווחים בין בניינים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, המרווחים בין בניינים לא יפחתו מ-10 מ'.</p> <p>(4) בתאי שטח 103 ו-104 תהיה חזית מסחרית בצד המזרחי לאורך תא שטח 301, כמו כן, ניתן יהיה לעשות חזית מסחרית בתאי שטח 103, 104, 102A לאורך דרך מס' 2 בתכנית, ולכיוון השפ"פ הפנימי בתאי שטח 101A ו-102A.</p> <p>(5) בהיקף שטחי המסחר (עיקרי) במגרשי התעסוקה לא יעלה על 5% מסך השטחים העיקריים באותם מגרשים בהתאמה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>(1) תקן החניה יהיה בהתאם לשימושים שבהיתרי הבניה ועפ"י התקן התקף לעת הוצאתם ובנייתם 15% עבור חניית אורחים.</p> <p>(2) ניתן יהיה לבנות בתכנית מקומות חניה ציבוריים בהיקף שייקבע על-פי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>(1) לאורך הגבול המערבי של המגרש 101A מוגדרת רצועת שצ"פ לצורך החיץ בין אזור תעסוקה לאזור לשירותים מטרופוליניים.</p>
ו	זיקת הנאה

<p>4.1</p>	<p>תעסוקה</p> <p>(1) תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתאי שטח 101A שרוחבה תהיה כ-8 מ' ואורכה - כ-69 מ' וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתא שטח 102A שרוחבה תהיה כ-20 מ' ואורכה - כ-40 מ'. בשלב תכנית העצוב האדריכלי תותר גמישות ושינויים במיקום של זיקות הנאה, ובתנאי שגודלן לא יפחת מהאמור בסעיף זה.</p>
<p>4.2</p>	<p>שטח פרטי פתוח</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>(1) מעבר תשתיות תת קרקעיות. (2) חניונים תת-קרקעים. (3) פיתוח סביבתי גנני לרבות נטיות עצים המותאם למעבר התשתיות בתת-הקרקע. (4) שביל אופניים והולכי רגל.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל תחום השפ"פ.</p>
<p>4.3</p>	<p>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>(1) במבנה ישולבו מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבוריים עירוניים כאשר השימושים המותרים כדלקמן: (א) מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור כאמור בסעיף קטן (ב) להלן; (ב) מוסדות הציבור המותרים בבנין זה הם משרדי עירייה בשימושים התואמים את אופי המתחם לטווח זמן מוגבל מונה הדפסה 27 בעלי אופי לא מטרדי, להנחת דעתו של מהנדס העיר. מיקום השטחים יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר בוועדה המקומית.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</p> <p>(1) גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי וכמצוין בטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל קומת כניסה גבוהה, קומות טיפוסיות וקומת מתקנים טכניים. (2) הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה האבסולוטי, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p>
<p>ב</p>	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט ובטבלת הזכויות.</p>
<p>ג</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) מותרת הקמת מבני שער בני קומה אחת בתחומי המגרש אך בחריגה מקווי הבנין עד קו בניין "0", זאת לצורך בקרה על הכניסות למתחם. (2) מספר המבנים במגרש והמרווחים ביניהם יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי. (3) בהיקף שטחי המסחר (עיקרי) במגרשי התעסוקה ומבני מוסדות ציבור לא יעלה על 5% מסך השטחים העיקריים באותם מגרשים בהתאמה.</p>



טווח זמן מוגבל מונה הדפסה 27



טווח זמן מוגבל מונה הדפסה 27



תכנון זמן מוגבל מונה הדפסה 27

4.3	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(4) היקף השטחים העיקריים לשימוש הציבורי בתא שטח 105 יהיה 2000 מ"ר, מיקומם השטחים הציבוריים ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
ד	<p>חניה</p> <p>(1) תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובנוסף 15% עבור חניית אורחים</p> <p>(2) חניות עיליות יותרו לחניות אורחים בלבד.</p> <p>(3) ניתן יהיה לבנות בתכנית מקומות חניה ציבוריים בהיקף שייקבע על-פי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	(1) השימושים שיתרו בשטח למבנים ומוסדות ציבור יהיו למטרות כלל עירוניות: חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, מרפאות, משרדים ומחסני העירייה.
4.4.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</p> <p>(1) גובה הבניינים הינו כמצוין בטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל קומת כניסה גבוהה, קומה נוספת וקומת מתקנים טכניים.</p> <p>(2) הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה האבסולוטי, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) מספר המבנים במגרש והמרווחים ביניהם יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(1) תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>(2) חניות עיליות יותרו לחניות אורחים בלבד.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>(1) פיתוח סביבתי, כולל ריהוט רחוב, מתקני משחקים וכיו"ב.</p> <p>(2) שבילי אופניים והולכי רגל.</p> <p>(3) מתקנים טכניים והנדסיים על ותת-קרקעים, תחנות טרנספורמציה וחדרי מיתוג תת קרקעים, מערכות ומבני תשתית - שטח מתקני תשתית לא יעלה על 1.5% משטח השצ"פ.</p> <p>(4) מעבר תת-קרקעי לצורך נגישות למרתפי חניה של מגרשי התעסוקה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.5	שטח ציבורי פתוח
	(5) מעברים עיליים של כלי רכב לצורך הכניסה למגרשי תעסוקה ומגרש למבני ציבור. יותרו שתי חציות של רצועת השצ"פ המערבית לצורך גישה למגרשי התעסוקה והמגרש הציבורי. (6) מיגונים אקוסטיים, ככל שיידרשו.
4.5.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב (1) יתאפשר מעבר תת-קרקעי לצורך נגישות למרתפי החניה של מגרשי התעסוקה, ובלבד שמעבר זה לא יפגע במעבר תשתיות תת-קרקעיות הנדרשות בתחום התכנית. מיקום המעבר יהיה במקורב בהתאם לסימון בנספח התנועה וברוחב המינימלי המחייב.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	(1) דרכים על-פי הגדרתם בחוק. (2) חניה. (3) פיתוח סביבתי. (4) שבילי אופניים. (5) מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. (6) מיגונים אקוסטיים, ככל שיידרשו. (7) חניונים תת-קרקעים
4.6.2	הוראות
א	דרכים (1) תא שטח 401 המסומן כדרך מוצעת ונועד לצורך הרחבת דרך אריאל שרון לרוחב כולל 48.5. (2) תותר בחלקה המערבי של דרך מס' 1 רמפות ירידה ועלייה.
ב	חניה (1) בתא שטח 405 מפלס 1- מתחת לדרך ייועד למעבר התשתיות, במידת הצורך, החל ממפלס 2- תותר חניה תת-קרקעית, ובלבד שחניה זו תהווה חלק מחניונים שמתחת לתאי שטח 103, 104, 105, 102A ו-102B ובכפוף להסדר נכסי עם הרשות המקומית וקבלת האישורים הנדרשים עפ"י דין. (2) ניתן יהיה לבנות בתכנית מקומות חניה ציבוריים בהיקף שייקבע על-פי תקן חניה שיהיה תקן בעת הוצאת היתר בנייה.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	(1) דרכים על-פי הגדרתם בחוק. (2) חניה. (3) פיתוח סביבתי. (4) שבילי אופניים. (5) מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. (6) מיגונים אקוסטיים, ככל שיידרשו.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמ תכנון זמין מנהג הדפסה 27	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה הבנייה מעל מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לבנייה הקובעת				מעל הבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת					
									שטחי בניה	שדות	עיקרי					שדות
(2)	(2)	(2)	6	(1) 15	60	55	1255	243722	110722	38000	95000	19425	101A	העסוקה	העסוקה	
(2)	(2)	(2)	6	1	60	55	66	12828	5828	2000	5000	19425	101A	מסחר	העסוקה	
(2)	(2)	(2)	6	(1) 15	60	55	1273	240912	107912	38000	95000	18932	102A	העסוקה	העסוקה	
(2)	(2)	(2)	6	1	60	55	67	12679	5679	2000	5000	18932	102A	מסחר	העסוקה	
(2)	(2)	(2)	6	(1) 10	40	85	958	67353	40088	7790	19475	7033	103	העסוקה	העסוקה	
(2)	(2)	(2)	6	1	40	85	50	3545	2110	410	1025	7033	103	מסחר	העסוקה	
(2)	(2)	(2)	6	(1) 10	40	85	1007	62804	35539	7790	19475	6235	104	העסוקה	העסוקה	
(2)	(2)	(2)	6	1	40	85	53	3305	1870	410	1025	6235	104	מסחר	העסוקה	
(2)	(2)	(2)	6	(1) 10	40	65	539	22938	13628	2660	6650	4252	105	העסוקה	העסוקה ומגורים ומסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	6	3	40	65	162	6899	4099	800	2000	4252	105	מגורים ומסדות ציבור	העסוקה ומגורים ומסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	6	1	40	65	28	1207	717	140	350	4252	105	מסחר	העסוקה ומגורים ומסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	2	3	15	40	193	8314	3834	1280	3200	4318	201	מסחר	העסוקה ומגורים ומסדות ציבור	
תכנון זמין מונה הדפסה 27			1				4.9	600	600			12291	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
			1				100	627	627			627	303	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
			5				500	53035	53035			10607	405	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			6				600	23412	23412			3902	101B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
			6				600	10338	10338			1723	102B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

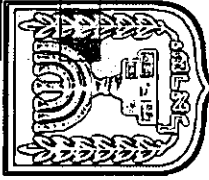
הערה ברמת הטבלה:

(1) בתחום השצי"פ תותר בניית מתקנים טכניים על ותת-קרקעים, שטח המתקנים לא יעלה על 1.5% משטח השצי"פ.

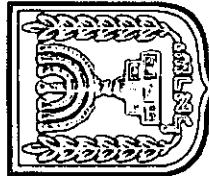
הערות לטבלת זמיות וחוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ק"ק וקומת מתקנים טכניים גבוהה.

(2) כמופיע בתשריט.




תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>(1) התכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, על פי הוראות פרק זה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>(2) החלוקה מחדש של המגרשים תעשה בהתאם לטבלת שטחי המגרשים שבתשריט.</p> <p>(3) תתאפשר חלוקת משנה של מגרשי הבניה באמצעות תשריט חלוקה.</p> <p>(4) לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית התואמת את התוכנית וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תוכנית זו. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז/ פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>(1) על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומקוור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>(2) הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה הינו +86 מטר פני הים, לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>(3) תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית - אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>(4) תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית - קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>(5) תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2, היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות לתמ"א כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספחים אקוסטיים לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.</p> <p>(6) זכויות שלא תכנסנה בגין מגבלות הגובה תתבטלנה.</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(1) גובה המבנים יהיה באישור משרד הבטחון ורשות התעופה האזרחית.</p> <p>(2) בבקשות להיתר בנייה ייקבעו רצועות קרקע ופרוזדורים סביב התשתיות.</p> <p>(3) בחינה של התנאים להחדרת מי נגר עילי, או פתרון הנדסי אחר לכל תא שטח עפ"י השימושים בתא השטח ואיכות מי הנגר הצפויה בו.</p> <p>(4) תנאי להיתר בניה ראשון בתחום כל מגרש הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על-יד הוועדה המקומית:</p> <p>התכנית תכלול התייחסות לאחידות הפיתוח ורציפותו בתחום כל תא שטח תוך התייחסות לשלבי הבניה והוראות בדבר מרכיבי הפיתוח, פיזור החזיתות המסחריות, אלמנטים עיצוביים, מפלסי כניסה לבניינים, חומרי גמר, מפלסי דרכים ותאי שטח וגינון. כן תוכל לפרט תוכנית העיצוב האדריכלי את מיקומם הסופי, מספרם ונפחם של הבניינים.</p> <p>(5) תוכן תוכנית אחת לתאי שטח 103 ו- 104. התוכנית לתא שטח 101A תכלול את תא שטח 101 B והתוכנית לתא שטח 102A תכלול את תא שטח 102B.</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>(6) חזית המבנים הנצפית מכיוון דרך אריאל שרון (מס' 1) ומהרחוב הדרומי (מס' 3) תשמור על חזית בניוי אחידה. כמו כן, תכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי רמפות הירידה למרתפים מדרך אריאל שרון (דרך מס' 1 בתכנית)</p> <p>(7) תתאפשר הוצאת היתר בניה לחלק ממגרש או הוצאת היתר בניה במגרש אחד ללא הוצאת היתר במגרשים הסמוכים לו.</p> <p>(8) תנאי להוצאת היתרי בנייה בתאי השטח 101A ו-201 יהיה השלמת הסקר ההיסטורי וסקר גזי קרקע בתאי שטח אלה והטמעת מסקנותיהם.</p> <p>(9) בהיתרים ייקבעו במדויק רצועות הקרקע והפרוזדורים סביב התשתיות בהתאם לסעיף 27.2 הדפסה 27 בהוראות תכנית קא/320.</p> <p>(10) תנאי להיתר בנייה יהיה אישור/ תאום פתרונות האיוורור לעיסקי המזון במתחם מול היחידה לאיכות הסביבה בעיריית אור יהודה.</p> <p>(11) תכניות מפורטות של כל מבנה בתחום התכנית שאינו למגורים יוגשו לאישור משרד הבריאות לפני הוצאת היתרי בניה.</p> <p>(12) תנאי להיתר בנייה בתא שטח 201 יהיה הכנת חוות דעת מפורטת לקבוצת עצים הנמצאת בתא שטח זה לצורך שימורם ו/או עקירתם ו/או העתקתם.</p> <p>(13) תנאי להיתר בנייה הוא ביצוע הסדרי תנועה על-פי תכנית הסדרי תנועה מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>(14) תנאי לקבלת היתר בנייה יהא תאום עם איגודן וחוות דעת קונסטרוקטיבית למעבר כביש מעל תוואי קו איגודן.</p> <p>(15) תנאי להיתר בנייה ראשון למתחם המזרחי (תאי שטח 103, 104, 105, 102A, 102B) יהיה סלילת דרך מס' 4 בתכנית עד לחיבור עם דרך מס' 5, וביצוע קטע רחוב אריאל שרון מצומת עם כביש 461 עד לחיבור עם דרך מס' 3 בתכנית, וכן ביצוע דרך מס' 3 עד לחיבור בצומת עם דרך מס' 2 בתכנית.</p> <p>(16) תנאי להיתר בנייה למתחם המערבי (תאי שטח 101A, 101B) יהיה סלילת חמש דרך מס' 3 עד לצומת עם דרך מס' 4 בתכנית, וסלילת דרך מס' 4 עד לחיבור עם דרך מס' 5 בתכנית.</p>	
6.4	עיצוב אדריכלי
<p>(1) תכנית עיצוב אדריכלי תכלול הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר.</p> <p>(2) לא יותר גידור בין המגרשים.</p> <p>(3) מיקום רחבות כיבוי אש ודרכי הגישה אליהן ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(4) מיקום דרכי שירות למסחר, מסדרונות שירות וכניסות לחנויות ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(5) גובה נטו בכל חנות לרבות חנויות ממוקמות במרתפים יהיה 2.75 מ' לפחות.</p> <p>(6) מיקום מעברים להולכי רגל במרחב התכנית, כולל בגישות שלהם לתחנת מתע"ץ עתידית ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(7) מיקום הציית השצ"פ ע"י כלי רכב לצורך כניסה למגרשים.</p>	
6.5	זיקת הנאה
<p>(1) מיקום המדויק של זיקות הנאה בתחום התכנית ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, תוך שמירה על היקף של הזיקה.</p> <p>(2) תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה מתאימה בכל מגרש רלוונטי בהתאם למסמכי התכנית בלשכת רשם המקרקעין.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.5</p>
<p>(3) רישום זיקת הנאה לציבור יהווה תנאי לאכלוס.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.6</p>
<p>(1) תותר חציה של השצ"פ בתא שטח 301,303 ע"י רמפת הירידה לחניה בציר צפון-דרום תוך פגיעה מינימלית בשצ"פ. גובה אדמה גננית מעל הרמפה לא יפחת מ-1.5 מ'. (2) פיתוח השצ"פ בתא שטח 301 יכלול שתי שדרות עצי צל בוגרים אשר ילוו את רצועת השצ"פ לכל אורכה. (3) שפ"פים יפותחו בד בבד עם השלמת המבנים בכל אחד מתאי השטח 101A ו-102A בהתאמה לתכנון זמין מונה הדפסה 27. (4) קודם להוצאת היתרי הבניה יערך בשטח התכנית סקר לאיתור בתי גידול של תורמוסים ולקביעת הנחיות להעתקתם במידת הצורך. (5) רצועה נופית מלוות רחוב מערבי מס' 4 תכלול נטיעות עצי צל.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>(1) יש להבטיח כי 20% לפחות משטח התכנית יושאר כשטח חדיר למים עם תכנית פנוייה לחלחול, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר,</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>(1) אקוסטיקה: א. תנאי להיתר יהיה הכנת נספח אקוסטי יאשר יטמיע את מגבלות תמ"א 4 / 2 ויקבע את אמצעי המיגון הנדרשים במעטפות הבניינים להפחתת מפלסי רעש. הנספח האקוסטי יתואם מול היחידה הסביבתית בעיריית אור יהודה. ב. במידה ובתאי שטח 201 ו-105 יכללו שימושים רגישים לרעש, כתנאי להיתר הבנייה, יוגש נספח אקוסטי הכולל אמצעים להפחתת רעש עד לעמידה בקריטריונים הרלוונטיים למבני ציבור תכנון זמין מונה הדפסה 27. (2) א. מטרדי ריחות - מסעדות ועסקי מזון: 1. במבנים בהם מתוכננים אזורי הסעדה ומטבחים, יוקמו פירים מתאימים לפליטת אוויר ממטבחים ואזורים בהם צפויים להיווצר מזהמי אוויר, באופן שפליטת האוויר תעשה, ככל הניתן, בגגות המבנים. 2. מיקום פתחי הפליטה יוגש לאישור בשלב הגשת תכניות להיתר בניה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור/ תאום פתרונות האיוורור לעסקי המזון במתחם מול היחידה לאיכות סביבה בעיריית אור יהודה. ב. חניונים תת-קרקעיים: 1. מערכת האוורור בחניונים תתוכנן כך שתעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. ספיקת מערכת אוורור תהיה ביכולת של לפחות 8 החלפות אוויר בשעה, עבור כל החניון, ועבור כל מפלס בנפרד. 3. מערכת האוורור תפעל בכל שעות פעילות החניון, כמתחייב מתנאים ברשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) שפרסם המשרד לאיכות הסביבה. 4. פתחי כניסת האוויר הן של החניון והן של המבנים, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. 5. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. (3) בנייה ירוקה: א. תכנית הפיתוח המפורטת, בשלב היתרי הבנייה, תכלול עקרונות בניה ירוקה, כך שיבטיחו</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 27



תכנון זמין מונה הדפסה 27



תכנון זמין מונה הדפסה 27

6.8	איכות הסביבה
<p>קיום תנאים למימוש ת"י 5281.</p> <p>ב. התכנית תלווה ביועץ בנייה ירוקה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה לכל המבנים יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא ברמה מזערית ש</p> <p>כוכב 1 או 3 כוכבים. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בשלב אי לתקן 5281.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה לכל המבנים יהיה עמידה בת"י 5282 לדירוג אנרגטי של בניינים.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה לכל המבנים יהיה עמידה בת"י 1045 לכידוד תרמי של מבנים ו-ת"י 5280 לאנרגיה במבנים.</p> <p>(4) פסולת:</p> <p>א. הטיפול בפסולת בשטח התכנית ייעשה ככל הניתן בהתאם לתכנית האב לפסולת של אור יהודה.</p> <p>ב. הטיפול בפסולת במתחם ייעשה תוך הפרדה לשני זרמים: זרם יבש וזרם רטוב, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה/ תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח יהיה הגשת תכנית מפורטת לעניין אופן אצירת הפסולת במתחם, לפי סוגי הפסולת. גודל חדרי האשפה יאפשר הצבת מתקנים לאצירת פסולת לצורך מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>(5) מניעת מטרדים בשלבי הקמה:</p> <p>א. פסולת בניין: פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לת"י 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970, וינקטו אמצעים לצמצום ומחזור פסולת בנייה.</p> <p>ב. רעש ורעידות: במידה ויבוצעו עבודות במרחק של עד 200 מ' ממבנים רגישים (מגורים, מוסדות, מבני חינוך וכד') יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות, אשר יוגש לאישור עיריית אור יהודה. הנספח יוגש טרם תחילת העבודות ויתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש, דרישות תקן DIN 4150 (חלקים 2 ו-3) וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות פיזיות ו/או מנהליות להפחתת הרעידות ולהפחתת הרעש בעת העבודות.</p> <p>ג. אבק: במידה ושכונת המגורים שממזרח לדרך אריאל שרון תאוכלס טרם פיתוח מתחם התעסוקה, יוגש מסמך למניעת מטרדי אבק בשלב העבודה לעיריית עיר יהודה. המסמך יוגש טרם תחילת העבודות ויכלול אמצעים לצמצום מטרדי האבק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.9	איכות הסביבה
<p>(6) א. תנאי להיתר בניה - תכנון וביצוע בדיקות קרקע וגז קרקע, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במבנים שבמגרשים בהם נמצא זיהום בגזי קרקע: - במגרש מס' 10. - בסמיכות למיקום ההיסטורי של קו קצא"א, ככל שיימצא מידע בנדון. <p>ב. יש לבצע איטום מרתפים במגרשים בהם נמצא זיהום ובהם יחול איסור על שימוש למגורים בקומת המרתף.</p> <p>במגרשים אלו ניתן יהיה לקבל פטור מאיטום המרתפים, רק בהתאם לאישור בכתב מהמשרד להגנת הסביבה, על בסיס ביצוע בדיקות חוזרות בהם נמצא זיהום, ו/או ביצוע סקר סיכונים בהתאם להנחיות ולאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. במידה ויידרש איטום מרתפים, תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.9	איכות הסביבה
<p>ד. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (למעט מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל. (7) יובטח מפריד שומן מחוץ לחנות בשטחים מסחריים. (8) ערכי טבע</p> <p>תנאי לאישור תנית פיתוח מפורטת יהיה ביצוע סקר משלים, במטרה לבחון קיומם של מיני צומח ייחודיים בתקופת הצימוח והפריחה. הסקר יבוצע במהלך חודשי החורף פברואר-מרץ במידה ויתגלו במסגרת תחום הקו הכחול ובשוליו גיאופיטים או חד-שנתיים נדירים שראוי לשמרם, תתבצע העתקה על פי הנחיות המקובלות ובפיקוח אקולוג.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 27

6.10	ביוב וניקוז
<p>(1) תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים, בשטח פרטי פתוח לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. לא תותר כל בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז. (2) שפכים אשר איכותם אינה שפכים ביתית יטופלו טיפול קדם בתחום המגרש טרם חיבורם למערכת הביוב העירונית. יצרני שפכים באיכות אשר אינה ביתית, מחוייבים בקבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. (3) לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. לא יותר חיבור של מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב. (4) ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. (5) ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מים נגר. (6) ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ואו אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ואו טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית. (7) אם יתברר כי לאחר הבדיקות למול רשות הניקוז תהיינה מגבלות שלא יאפשרו מימוש לחלק מהזכויות תובא התכנית לדיון נוסף לוועדה המחוזית לצורך בחינת היקף זכויות הבנייה. (8) מערכת הניקוז תהא בהתאם להמלצות ולהנחיות נספח הניקוז, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. יותרו שינויים מנספח הניקוז לאור טכנולוגיות חדשות ואו שינוי שיטות, בהתאם להנחיות יועץ הידרולוג.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

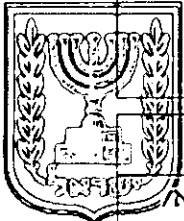
6.11	היטל השבחה
(1) היטל השבחה יגבה כחוק	

6.12	תנועה
<p>(1) לצורך ירידה למרתפים יתווסף רוחב של 8.5 מ' לרוחב הכביש דרך אריאל שרון (דרך מס' 1 תכנון זמין בתכנית) כך שרוחב הכביש המלא יהיה 48.5 מ'. ככל שתדרש הגדלת הרוחב לרמפות, תגרע זו משטח מגרשי התעסוקה באופן שרוחב השצ"פ לא ייפגע. (2) טרם אישור מסמך העיצוב האדריכלי תתקבל חו"ד משרד התחבורה והוועדה המקומית לנחיצות ירידה למרתפים מדרך אריאל שרון (דרך מס' 1 בתכנית). הוועדה המקומית תקבע תנאים לביצועה או ביטולה לפי הצורך. (3) כל החניות בתחום התעסוקה תהיינה תת-קרקעית וללא הצמדה קניינית. אופן תפעולן</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תנועה	6.12
<p>יאפשר שימוש גם למוקדים ושימושים אחרים באזור. תירשם הערת הזהרה בנושא. (4) החנייה לאופניים תהיה על-פי תקן חניה 2012 וחניה לרכב דו-גלגלי תהיה לפי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012. (5) לא תותר הבלטות מרתפי חניה מעל מפלס הכניסה הקובעת באותו אזור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תשתיות	6.13
<p>(1) רצועת התשתיות תכלול את הקווים המפורטים בסעיף 6 בהוראות נספח ב' 1 לתכנית קא 320: א. קו דלק פעיל ב. קו דלק קצא"א ג. קו ביוב מזרחי (שפד"ן) (2) ייקבע בתחום התכנית פרוזודור הנדסי לקווי דלק ברוחב 10 מ' המשמש לשם הנחה, ביקורת תחזוקה, תיקון והחלפה של קווי דלק ואף הנחת קווי דלק בעתיד, לפי צורך. (3) אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק של חברת קו מצאי דלק בע"מ, שכתובתה רח' הסדנאות 3, הרצליה 4672830, ללא הסכמתה. (4) אין לבנות כל מבנה ולהקים כל תשתית שהיא במרחק הקטן מ-5 מ' מצינור דלק. (5) רוחב רצועת קו דלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ-5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ-10 מ') יש להותיר השטח כשצ"פ ע"מ לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות. (6) חציית רצועת קו הדלק ע"י כביש מחייבת ביצוע המיגונים הנדרשים על קו הדלק בטרם תכנונו ובנייתו של הכביש. (7) מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות החברה קו מוצאי דלק בע"מ. (8) בתחום התכנית נמצא קו מקורות 14" לאורך כביש 461. רוחב רצועת קו זה הוא קטע הקרקע הנמצא כ-6 מ' משני עברי הקו (סה"כ כ-12 מ'). במידה ותידרש העתקת קו מקורות זה ו/או המתקנים הנלווים, העתקה תבוצע בתיאום עם מקורות.</p>	

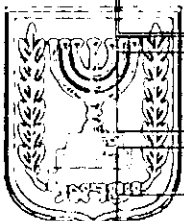


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

רישום שטחים ציבוריים	6.14
<p>(1) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית, במסגרת איחוד וחלוקה מחדש. הוראה זו תחול גם ביחס לשטחים המיועדים לצרכי ציבור שביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה ראשון במתחם המזרחי.	תנאי להיתר בנייה ראשון למתחם המזרחי (תאי שטח 103, 104, 105, 102A, 102B) יהיה (תאי שטח 103, 104, 105, 102A, 102B) יהיה סלילת דרך מס' 4 בתכנית עד לחיבור עם דרך מס' 5, וביצוע קטע רחוב אריאל שרון מצומת עם כביש 461 עד לחיבור עם דרך מס' 3 בתכנית, וכן ביצוע דרך מס' 3 עד לחיבור בצומת עם דרך מס' 2 בתכנית.
2	תנאי להיתר בנייה למתחם המערבי.	תנאי להיתר בנייה למתחם המערבי (תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		101B, 101A) יהיה סלילת המשך דרך מס' 3 עד לצומת עם דרך מס' 4 בתכנית, וסלילת דרך מס' 4 עד לחיבור עם דרך מס' 5 בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן התוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	בזק - החברה הישראלית לתקשורת 520031931	סוג:	תאריך קמה:
	שם:			מנהל אנף מינוי נכסים
יזם	שם ומספר תאגיד:	בזק - החברה הישראלית לתקשורת 520031931	סוג:	תאריך קמה:
	שם:			מנהל אנף מינוי נכסים
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	מדינת ישראל, רשות הפיתוח 500101761	סוג:	תאריך:
	שם:	בבעלות מדינה		חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	יסקי מור סיון ומתכנני ערים 550222129	סוג:	תאריך:
	שם:	יסקי מור סיון	עורך ראשי	26.01.2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצו השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חמתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 22.1.2016
רשות מקרקעי ישראל מרחב נסקי ת"א

גילי טסלני
מתכנת מרחב נסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



שם הנחה: נוהל מב"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

אני החתום מטה אדרי יוסי סינן (שם עורך התכנית), מספר זהות 010717510, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' **552-0229047** (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' **27** וגרסת תשריט מס' **17**.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 11.04.2016, התואמת לגרסת הוראות מס' **29** וגרסת תשריט מס' **17**, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	6.12.4	תיקון בניסוח הסעיף בהתאם להערה של יועצת תנועה של הוועדה המחוזית.
2	נספח תנועה	תא שטח 302 ודרך מס' 3	ביטול חניות בתחום תא שטח 302 והתאמת הרוזטה של דרך מס' 3 לתשריט
3			
4			
5			
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יעקב מנור, סנין שותפות מנהלית
 ש.מ. 55022129
 רחילת גוריון 1 בני ברק 51232
 חתימה

11.04.2016
 תאריך

יוסי סינן
 שם המצהיר

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (עיי' תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
 יש להזין את סריקת הטופס החתום כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.