

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

9223

הוראות התכנית

תכנית מס' 552-0284398

התחדשות עירונית מתחם "רח' העצמאות אור יהודה"

מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון **מקומי אור יהודה-אזור**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור יהודה - אזור
תוכנית מס' 552-0284398
שנונה בשינוי מס' 16-6-16
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ת"א ע"י הועדה
מנהל מינהל התכנון
אור יהודה

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 552-0284398
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.1.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ת"מ.א.?
16.1.16

דברי הסבר לתכנית

מתחם "רחוב העצמאות אור יהודה" בין הרחובות עצמאות במזרח ובדרום, משה דיין במערב ומצפון מערב.

שטח המתחם כ- 58.326 דונם.

בשטח התכנית מצויים כיום:

- א. במקביל לרחוב העצמאות בניינים טוריים בני 2 קומות, 8 יח"ד במבנה ובסה"כ 16 בניינים המכילים 128 יח"ד.
- ב. מבנה ציבור (ספריה עירונית) במקביל לרחוב משה דיין.
- ג. מבנה מסחרי קטן במקביל לרחוב העצמאות.

התכנית המוצעת מחלקת את המתחם לשני מתחמי משנה:

מתחם "א": צפוני, בשטח של 20,312 מ"ר.

מתחם "ב": דרומי, בשטח של 38,014 מ"ר.

מתחם "א" - צפוני מחולק למגרשי מגורים (בתאי שטח שמספרם 101-106), לדרכים (תאי שטח שמספרם 601,602,603). מגרשים לשצ"פים (בתאי שטח שמספרם 501,503) ולדרך (בתאי שטח שמספרם 604,605,611). תוספת למבנה ציבור (בתאי שטח שמספרו 304).

מתחם "ב" - דרומי מחולק למגרשי מגורים (בתאי שטח שמספרם 107-112), לדרכים (תאי שטח שמספרם 606,607), מגרשים לשצ"פים (בתאי שטח שמספרם 502,505), לדרך (בתאי שטח שמספרם 608,609,610) ומגרשים למבנה ציבור (בתאי שטח שמספרם 301-303).

מתחם "א": צפוני מכיל 6 בנייני מגורים בני 17 קומות, כולל קומת קרקע ובסה"כ 372 יח"ד.
מתחם "ב": דרומי מכיל 6 בנייני מגורים בני 17 קומות כולל קומת קרקע ובסה"כ 372 יח"ד ו-3 מגרשים למבנה ציבור.

צמוד למבנה המגורים וביניהם, גינות ציבוריות המהוות אזור נוי ומשחק לדיירים.

בתחום התכנית בכל מגרש 20% יח"ד קטנות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית מתחם "רח' העצמאות אור יהודה" –

מספר התכנית 552-0284398

1.2 שטח התכנית 58.326 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

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 187300

קואורדינאטה Y 659725

1.5.2 תיאור מקום מצפון מערב- רח' משה דיין

מדרום מזרח - רח' העצמאות

ממזרח - סמטת במעלה

מדרום - רח' העצמאות

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	דיין משה		
אור יהודה	העצמאות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6485	מוסדר	חלק		147
7215	מוסדר	חלק		54
7216	מוסדר	חלק		106
7217	מוסדר	חלק	23-24, 27-34, 40, 54, 58-59, 169-171	53
7218	מוסדר	חלק	2-5	
7239	מוסדר	חלק	42, 50, 54, 57	38, 44, 53, 55
7240	מוסדר	חלק	71-72, 79, 86, 89, 99-101	90, 95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

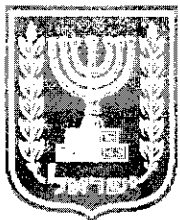
1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

לא רלוונטי






משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
 16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, ללרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
 03/11/1983		2977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ 100
11/05/1987		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 134 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ 134
30/03/1999		4741	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1022 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ מק/ 1022
27/05/1976		2223	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 60 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ 60
 02/03/1978		2417	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 66 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ 66
13/01/1977		2287	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 71 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ 71

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/04/1971		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/ 560 ממשיכות לחול.	שינוי	תגפ/ 560
05/03/1992	2351	3980	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 148 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ במ/ 148 /1
19/12/1991	1249	3956	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 156 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ במ/ 156 /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל רוזין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל רוזין		1	1: 1000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חוברת הנחיות לנספחי ביוב ומים-חתום להפקדה	01/03/2016	גיל שגיא	21/05/2015	8		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מנחה לשלבויות הבינוי והפינוי-חתום להפקדה	16/06/2015	ישראל רוזין	16/06/2015	33		מנחה	הוראות בינוי
לא	הוראות נספח ניקוז-חתום להפקדה	01/03/2016	גיל שגיא	15/01/2015	8		מנחה	ניקוז
לא	חוות דעת אקלימית-חתום להפקדה	21/01/2015	רון לשם	10/08/2014			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט נספח ביוב-חתום להפקדה	03/03/2016	גיל שגיא	21/02/2016	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	01/03/2016	ישראל רוזין	24/01/2016	1	1: 750	מנחה	בינוי
לא	תשריט נספח מים-חתום להפקדה	03/03/2016	גיל שגיא	21/02/2016	1	1: 500	מנחה	מים
לא	תשריט נספח ניקוז-חתום להפקדה	03/03/2016	גיל שגיא	21/02/2016	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים בוגרים-חתום להפקדה	09/08/2015	אדיר אלווס	18/06/2014	107		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים : תוכנית מדידה-חתום להפקדה	05/08/2015	אדיר אלווס	18/06/2014	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חתום להפקדה	01/03/2016	מיכל טורנר	01/03/2016	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	מחייב לענין החתך ברחוב העצמאות. -חתום להפקדה	23/06/2016	זהבה שפיגלר	16/06/2016	1	1: 750	מנחה	תנועה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	1:1000	1	21/06/2015	ישראל רוזין	05/08/2015	חתום להפקדה	לא



ת.ד. 5110
ישראל

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

הוראות



ת.ד. 5110
ישראל

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

1.8.1 מגיש התכנית



מחוז יהודה ושומרון
מנהל תכנון ובנייה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108	03-5337965	
	פרטי	פרטי		א. דורי (אור יהודה בע"מ)	רעננה	ירושלים	34	09-9705500	09-9701157	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108	03-5337965	
פרטי	פרטי		א. דורי (אור יהודה בע"מ)	רעננה	ירושלים	34	09-9705500	09-9701157	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632278	03-7632279	
בבעלות רשות מקומית			עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108	03-5337965	
בעלים	אחרים -			אור יהודה	העצמאות		00-0000000	00-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מאונקת

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל רוזין		ישראל רוזין	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6954455		alon@tishbyr ozid.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190	03-9032190	aaadir@013.ne
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מיכל טורנר	00108428	צורנמל טורנר	תל אביב- יפו	דרך בגין	14	03-5273632	03-5273617	office@tstr.c o.il
ד"ר - איכות הסביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427183	shl@shl.co.il
מודד מורשה	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		medva@med va.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא		חקלאי איל השרון משרד הנדסי	איל	(2)		09-7639119	09-7493779	main@handa si.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664	זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	אגמון	27	08-9322173	08-9322173	nilyy@netvis ion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: קיבוץ איל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. עריכת שינויים ביעודי הקרקע ליעודים הבאים:

1. אזורי מגורים עד 17 קומות מחולק ל-2 מתחמים ובסה"כ 744 יח"ד.

2. שטח ציבורי פתוח.

3. שטח למבנים ומוסדות ציבור.

4. דרכים חדשות.

ב. קביעת 2 מתחמים וחלוקתם למגרשים לבניה, גדלם וצורתם כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות והוראות הבניה.

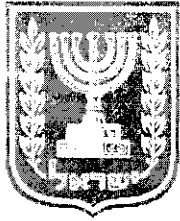
ג. קביעת זכויות הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.

ד. קביעת מבנים לפינוי והריסה.

ה. הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים, מתחת למגרשי המגורים. ולדרכים שמספריהן 610,611.

ו. התרת הקמת חניונים תת קרקעיים עבור שבי"צ 301, 302, 303 מתחת למגרשים עצמם ולדרכים שמספריהן 609, 608.

ז. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית וקביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם			58.326	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	20% מכלל 744 היחיד		149	+149		דירות קטנות (יחיד)
	מתוכם 625 מ"ר עבור שטח רצפות של גני ילדים במגרשי המגורים		14,360	+10,998	3,362	מבני ציבור (מ"ר)
	מתחם א': 372 יחיד		744	+616	128	מגורים (יחיד)
	מתחם ב': 372 יחיד					
	מתחם א': 45,840 מ"ר, מתוכם 8,268 מ"ר שטח עבור מרפסות מקורות וגינות תלויות ומועדון ו/או ח. כושר		91,680	+79,700	11,980	מגורים (מ"ר)
	מתחם ב': 45,840 מ"ר, מתוכם 8,268 מ"ר שטח עבור מרפסות מקורות וגינות תלויות ומועדון ו/או ח. כושר					
	שיעור מרבי עבור שטחי מסחר בקומת הקרקע בתא שטח 303		500	+350	150	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה 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

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
614	דרך ו/או טיפול נופי	בלוק עץ/עצים להעתקה
606, 602, 601	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
607, 605, 603 - 611	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
304 - 301	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
112 - 101	מגורים ד'	
613, 612	שביל	
504 - 501	שטח ציבורי פתוח	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
606	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
611, 610, 608, 607, 604, 603	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
304, 303	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה

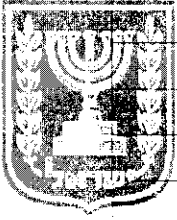
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101 - 103, 105 - 107, 110 - 112
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	501, 503
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	614
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	606
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	603, 604, 607, 608, 610, 611
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 303
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101 - 112
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	501 - 504
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	614
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	606
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	605, 607 - 609, 611
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301 - 303
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501 - 504
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	606
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	607, 608
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	303
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	111
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	502
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	614
גבול מתחם	דרך מאושרת	601, 602, 606
גבול מתחם	דרך מוצעת	603 - 607, 611
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	301 - 304
גבול מתחם	מגורים ד'	101 - 112
גבול מתחם	שביל	612, 613
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	501 - 504
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	603, 610, 611
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	102, 107, 110 - 112
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501, 502, 504
להריסה	דרך מאושרת	606
להריסה	דרך מוצעת	603, 607, 608, 610, 611
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 303, 304
להריסה	מגורים ד'	101 - 112
להריסה	שביל	612, 613
להריסה	שטח ציבורי פתוח	501, 502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25,209	43.22
דרך משולבת	2,668	4.57
חניה מגוננת (*)	301	0.52

מצב מאושר

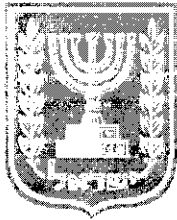
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,435	9.32
מגורים ב' (*)	22,395	38.40
מסחר	252	0.43
שטח ציבורי פתוח	2,064	3.54
סה"כ	58,324	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	88.88	0.15
דרך מאושרת	18,031.62	30.92
דרך מוצעת	11,894.83	20.39
מבנים ומוסדות ציבור	5,102.18	8.75
מגורים ד'	16,235.47	27.84
שביל	124.79	0.21
שטח ציבורי פתוח	6,847.82	11.74
סה"כ	58,325.59	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'



4.1.1 שימושים

מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, ח. טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים, שימושים לגני ילדים ומועדון יום, שימושי קהילה וחינוך (הוראות בסעיף 4.1.2)

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

א. 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח עיקרי של עד 68 מ"ר + שטח לממ"ד. יח"ד הקטנות יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.
 ב. מגורים בתאי שטח 101-112 :
 קומת מרתף: יותרו השימושים הבאים: חניונים ודרכי גישה (יותר חיבור מרתף חניה בין מגרשי המגורים של אותו מתחם ובין מתחם למתחם). חדרי מדרגות ומעליות, מחסנים לדיירים אשר שטחם לא יעלה על 6.0 מ' נטו, מחסן משותף, חדרי טכניים מאגרים וכו'.
 קומת קרקע: יותרו השימושים הבאים: מבואת כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר, מחסן משותף, ח. טכניים והנדסיים, חדרי מדרגות ומעליות, דירות מגורים עם גינות צמודות לדירות ופרגולות.
 קומת מגורים טיפוסית: יותרו השימושים הבאים: דירות מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, מרפסות וגינות פרטיות לדיירים, מרפסות גג, פרגולות.
 קומה 1: בנוסף לשימושים המצויינים בקומה טיפוסית יותרו מועדון דיירים וח. כושר.
 בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.
 ג. מגורים בתאי שטח 109-112 :
 יוקצו שטחי רצפות לצרכי ציבור בקומת הקרקע של מגרשי המגורים בתאי שטח 109-112, עבור גני ילדים + מעונות יום ושימושי קהילה וחינוך, בשטח שלא יפחת מ- 125 מ"ר עיקרי + 125 מ"ר שטח חצר רציפה עבור כל כיתת גן וכן יינתנו פתרונות חניה ונגישות עבור שימושים אלה. סה"כ הזכויות לשטחי הרצפות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לטבלה 5 בהוראות.



ב מגבלות בנייה לגובה

גובה הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בנייה.
 הגובה האבסולוטי יכלול את המתקנים הטכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות והכל בתנאי שיעמדו בגובה המקסימלי האבסולוטי המותר עפ"י תמ"א 2/4 שהינו +86 מ' מעל פני הים.



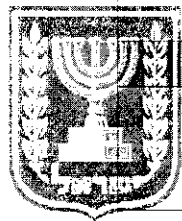
ג עיצוב אדריכלי

בהתאם לסעיף מס' 6 להלן "הוראות נוספות".

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

למגרשים 301, 302 :
 א. מוסדות חינוך על מתקניהם.
 ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
 ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ד. מוסדות בריאות ספורט וביטחון.</p> <p>ה. מוסדות דת.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ובשימושים התואמים שכונת מגורים.</p> <p>ז. משרדי עירייה</p> <p>למגרש 303 :</p> <p>א. משרדי עירייה.</p> <p>ב. בתי תרבות סגורים (אולמות תרבות).</p> <p>ג. ספריות.</p> <p>ד. מרפאות.</p> <p>ה. מוסדות ספורט וביטחון.</p> <p>ו. בקומת הקרקע יתאפשר מסחר נלווה למשרדי העירייה, כגון: מסעדות, בתי קפה, מזנונים, קפיטריה, שימושי משרד תומכים כדוגמת מכון העתקות וכדומה. שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע יהיה בהתאם למצוין בטבלה 5 בהוראות.</p> <p>ז. לא ייתאפשרו שימושים רגישים בהתאם להוראות תמ"א 2/4 כגון: בתי תרבות במתקנים פתוחים, בתי ספר, בתי חולים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית וע"פ הוראות התכנית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניות לשב"צ הקיים (ספרייה) בתא שטח שמספרו 302 יבוצעו מתחת למגרש 303 והדרך 608 על"פ תקן החנייה הקיים.</p> <p>במגרש בתא שטח שמספרו 301, תותר חניה זמנית לדיירי הבניין בתא שטח מספר 112 עד למועד בניית החניון התת קרקעי לצורכי בניין זה, וזאת בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.</p> <p>בנוסף לחניות הנדרשות על פי התקן הקיים, יותר לבנות חניונים ציבוריים מתחת למגרשי מבני הציבור, שמספרם 301, 302.</p> <p>במידה ולא תתאפשר בניית חניון תת קרקעי בתא שטח 301, ינתנו מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתא שטח 303.</p> <p>תקן החניה יהיה לפי התקן התקף הארצי בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בנייה.</p> <p>הגובה האבסולוטי יכלול את המתקנים הטכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות והכל בתנאי שיעמדו בגובה המקסימלי האבסולוטי המותר עפ"י תמ"א 2/4 שהינו +86 מ' מעל פני הים.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הכנת תכנית פיתוח של כל מתחם ע"פ סעיף 6.10 לחלק לאישור הועדה המקומית.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>בתא שטח שמספרו 303 :</p>

<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>א. יותרו קווי הבניין עד קו בניין 2.0 מ'. יותרו קווי הבניין למרתפים עד קו בניין 2.0 מ'. הבניה במגרש זה תהיה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. שטח השצ"פ ייועד לפיתוח נופי וגנני הכולל נטיעות עצים, מתקני משחק וריהוט גן.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא תותר כל בניה מעל או מתחת לקרקע, לרבות חניות וירידה לחניה למעט חדרי שנאים ובתנאי שיהיו תת קרקעיים וישולבו בפיתוח הגנני. תותר הקמת מתקנים הנדסיים וטכניים על קרקעיים באישור מהנדס הועדה המקומית ולאחר שהוכח שאין אפשרות הנדסית למקמו בתת הקרקע.</p> <p>ב. לאורך רח' העצמאות תנטע שדרת עצים כמפורט בסעיף 6.17 בהוראות התכנית.</p> <p>ג. תשמר תכסית פנויה מבינוי מעל ומתת הקרקע בכל שטחי השצ"פ.</p>	
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>א. דרכים ואיי תנועה עפ"י הגדרתם בחוק. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב. ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות ועליות. ד. גינון ופיתוח סביבתי.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>לאורך רח' העצמאות תנטע שדרת עצים כמפורט בסעיף 6.17 בהוראות התכנית.</p>	
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>א. דרכים ואיי תנועה עפ"י הגדרתם בחוק. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב. ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות, תותר הקמת מתקנים הנדסיים וטכניים על קרקעיים באישור מהנדס הועדה המקומית ולאחר שהוכח שאין אפשרות הנדסית למקמו בתת הקרקע. ד. גינון ופיתוח סביבתי.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>א. תוואי ורוחב דרכים יהיה כמסומן בתשריט. ב. חתך רחוב "העצמאות" יהיה מחייב לעניין: רוחב שצ"פ 3 מ', מדרכה 3 מ', רצועת שירות 1 מ' ושבילי אופניים 2.5 מ'.</p>	



4.5	דרך מוצעת
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. בדרך שמספרה 608 יותר חניון תת קרקעי שימש את מבנה הציבור בתאי שטח שמספרם 302,303.</p> <p>ב. בדרך שמספרה 609 יותר חניון תת קרקעי שימש את מבנה הציבור בתא שטח שמספרו 301.</p> <p>ג. בדרכים שמספרן 610,611 יותר חניון תת קרקעי שימש את כל מגרשי המגורים, בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.</p> <p>ד. החניות העיליות במתחם התכנית תהיינה חניות נטועות. (1 עצי צל ל-3 חניות).</p> <p>ה. שימוש בריצופים מחלחלים בשטחי רחובות משולבים, לצורך החדרת מיי נגר ונטיעות (תאריך שטח 608-611).</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>לאורך רח' העצמאות תנטע שדרת עצים כמפורט בסעיף 6.17 בהוראות התכנית.</p>
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרכים.</p> <p>ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב.</p> <p>ג. גינון ופיתוח סביבתי.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. השטח ישמש לצורך הרחבת הדרך ככל ויהיה בכך צורך כפי שיקבע במסמך עיצוב אדריכלי, וככל שלא, השטח ישמש כשצ"פ.</p>
4.7	שביל
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>שבילים להולכי רגל ואופניים.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. השבילים יהיו משולבים בפיתוח גנני.</p> <p>ב. תישמר תכסית פנויה מבינוי מעל ובתת הקרקע בשטחי השבילים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בנין	שימוש	יעוד			
	צידו שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
										שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
7	2	3	17	(4) 86	46	(3) 62	58	1068	14428	(2) 3378	3410	(1) 7640	1351	101	מגורים ד'		
7	7	3	17	(4) 86	43	(3) 62	56	1015	14658	(2) 3608	3410	(1) 7640	1443	102	מגורים ד'		
1	7	3	17	(4) 86	45	(3) 62	63	1046	14518	(5) 3468	3410	(1) 7640	1387	103	מגורים ד'		
7	1	3	17	(4) 86	49	(3) 62	62	1138	14160	(2) 3110	3410	(1) 7640	1244	104	מגורים ד'		
7	7	3	17	(4) 86	41	(3) 62	59	987	14795	(2) 3745	3410	(1) 7640	1498	105	מגורים ד'		
2	7	3	17	(4) 86	47	(3) 62	62	1087	14348	(2) 3298	3410	(1) 7640	1319	106	מגורים ד'		
						372			86907	20607	20460	45840	8242	106 - 101 מתחם א' סה"כ	מגורים ד'		
7	3	3	17	(4) 86	52	(3) 62	67	1174	14038	(2) 2988	3410	(1) 7640	1195	107	מגורים ד'		
7	7	3	17	(4) 86	43	(3) 62	55	1023	14620	(2) 3570	3410	(1) 7640	1428	108	מגורים ד'		
6.5	7	3	17	(4) 86	44	(3) 62	57	1064	14863	(2) 3493	(7) 3480	(6) 7890	1397	109	מגורים ד'		
7	4	3	17	(4) 86	43	(3) 62	55	1027	14818	(2) 3608	(9) 3445	(8) 7765	1443	110	מגורים ד'		
3	7	3	17	(4) 86	47	(3) 62	58	1092	14538	(2) 3328	(9) 3445	(8) 7765	1331	111	מגורים ד'		
0	1	3	17	(4) 86	52	(3) 62	59	1198	14161	(2) 2955	(9) 3445	(8) 7765	1182	112	מגורים ד'		
						372			87042	19942	20635	46465	7976	112 - 107 מתחם ב' סה"כ	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור		
	2	1	3	(4) 43			45	257	2580	1450	260	870	1003	301	מבנים ומוסדות ציבור		
2	2	1	4	15			20	270	7569	2803	1401	3365	2803	302	מבנים ומוסדות ציבור		
2	2	7	15	(4) 86			75	2087	27000	13500	3500	10000 (10)	1294	303	מבנים ומוסדות ציבור		
									37149	17753	5161	14235	5100	303 - 301 סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
									1320	1320			440	604	דרך מוצעת		
									381	381			127	605	דרך מוצעת		



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
								סה"כ שטחי בניה	4290	4290			715	608		דרך מוצעת
								2709	2709				909	609		דרך מוצעת
								9534	9534				3178	610		דרך מוצעת
								9270	9270				3090	611		דרך מוצעת
								198	198				66	612		שביל
								177	177				59	613		שביל



ת.ד. 4105
א.ת. 4105



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



מנהל תכנון
מנהל רישוי

תשרות



מנהל תכנון
מנהל רישוי

קו בנין (מטר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
0	4	101		מגורים ד'		
0	0	102		מגורים ד'		
0	0	103		מגורים ד'		
0	0	104		מגורים ד'		
0	0	105		מגורים ד'		
0	0	106		מגורים ד'		
	סה"כ מתחם א'	106 - 101		מגורים ד'		
0	0	107		מגורים ד'		
0	0	108		מגורים ד'		
0	0	109		מגורים ד'		
0	0	110		מגורים ד'		
0	0	111		מגורים ד'		
4	3	112		מגורים ד'		
	סה"כ מתחם ב'	112 - 107	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
3	3	301		מבנים ומוסדות ציבור		
3	4.5	302		מבנים ומוסדות ציבור		
2	2	303		מבנים ומוסדות ציבור		
	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301		מבנים ומוסדות ציבור		
		604		דרך מוצעת		
		605		דרך מוצעת		
		608		דרך מוצעת		
		609		דרך מוצעת		
		610		דרך מוצעת		
		611		דרך מוצעת		
		612		שביל		
		613		שביל		

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 המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.

ב. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מתחת לקרקע בין תאי השטח השונים - מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בתאי השטח הנ"ל ונייד זה לא יהווה שינוי לתכנית.

ג. בתא שטח 302 השטחים הינם של המבנה הקיים.

ד. ניתן לנייד שטחי רצפות למבני ציבור בין תאי שטח 109-112.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סה"כ השטח:

(א) 744 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר.

(ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר.

(ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מ"ר עבור מועדון/ח. כושר וכו'.

(2) מרתפים לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית, לחניונים, לחדרים טכניים וכן למחסנים לדיירים..

(3) פיזור יחיד קטנות - בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (א).

(4) הגובה הינו גובה אבסולוטי, הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הינו +86 מטר מעל פני הים ואין

לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מס' הקומות והגובה המותר על פי התשריט יגבר הגובה הקבוע בתמ"א 2/4.

(5) מרתפים לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית, לחניונים, לחדרים טכניים וכן למחסנים לדיירים..

(6) מתוך סה"כ השטח:

(א) 744 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר.

(ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר.

(ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מ"ר עבור מועדון/ח. כושר וכו'.

(ד) 250 מ"ר שטח רצפות למבני ציבור.

(7) 70 מ"ר שטח שירות עבור מבנה ציבור.

(8) מתוך סה"כ השטח:

(א) 744 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר.

(ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר.

(ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מ"ר עבור מועדון/ח. כושר וכו'.

(ד) 125 מ"ר שטח רצפות למבני ציבור.

(9) 35 מ"ר שטח שירות עבור מבנה ציבור.

(10) עד 500 מ"ר שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע. השימושים בהתאם לסעיף 4.2.1, מגרש 303 - ו' בהוראות..



מחוז אור יהודה
מחלקת תכנון ופיקוח

תאריך: 23/06/2016



מחוז אור יהודה
מחלקת תכנון ופיקוח

6. הוראות נוספות



6.1 הוראות בינוי

מרפסות וגינות:

- א. יותרו מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל יחידת דיור.
- ב. יותרו גינות צמודות למרפסות בשטח ממוצע של 7 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח הגינות הינו ייעודי לשימוש זה בלבד.
- ג. תישמר 1.5 מ' אדמה גננית ממפלס הקרקע ועד גובה תקרת המרתף.

6.2 עיצוב אדריכלי

חזיתות:

- א. חומרי גמר - חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים באישור מהנדס הוועדה המקומית כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או חומר עמיד אחר.
- ב. צנרת גלויה - כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד או במסתורי הכביסה.
- צנרת ע"ג קירות חיצוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. מזגני אויר - לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבניינים. פתרון מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.
- ד. פרגולות:
 1. בגינות, מרפסות, מרפסות גג תיתכנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד.
 2. הפרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל בתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות") בחזיתות הבניינים.
 - ה. חדרי שנאים אשר יבנו בנפרד ולא בתוך בנייני המגורים, יחופו בחיפוי אבן הזזה לחיפוי המבנים.



6.3 קווי בנין

- א. קווי הבניין מסומנים בתשריט
- ב. יותרו קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש ובתנאי שקומת הכניסה לא תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה שבכניסה למבנה, כל זאת מותנה בפתרון להחדרת מי נגר עילי, כמפורט בסעיף 6.8 להלן.
- ג. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה.
- ד. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין.



6.4 חניה

- א. תקן החנייה יהיה עפ"י התקן התקף הארצי לעת מתן היתר בניה, לרבות תקן לרכב דו-גלגלי
- ב. החניה למגורים תהיה חניה תת קרקעית בלבד בתחום המגרשים, ומתחת לדרך בתאי שטח מספר 610,611, וזאת בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.
- ג. חניות אורחים יקבעו ע"פ 15% מסך יח"ד בתכנית, חניות שלא ניתן יהיה להקימן בתת הקרקע ימוקמו במפלס הקרקע, החניות העיליות תהיינה חניות נטועות (1 עץ צל ל-3 חניות).

6.5 איכות הסביבה

א. כללי:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.



איכות הסביבה

6.5

- ב. פסולת:
- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
- ג. פסולת בנין:
- מיקום שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכו"הס. הטיפול בפסולת בנין, בכפוף להחלטות הועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית או לפסולת בנין מחוז ת"א", או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם. פינוי פסלת הבניין יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (תיקון מספר 5) התשנ"ח 1998, לקביעת תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננים של פסולת הבניה אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניה, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה. אין לגרוס את פסולת הבניין באתר ההריסה. יש לפנות את פסולת הבניין לתחנת מעבר בה תבצע פעולת גריסה.
- ד. בניה ירוקה:
- בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצ"ב, ע"פי ההנחיות התקפות לאותה עת ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית לעידוד בניה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ה. פינוי אשפה:
- בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- יש למנוע מטרדים סביבתיים בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.
 - חניונים:
- יש להעדיף אוורור טבעי יעיל וחסכוני ע"י מתן פתחי אוורור בפתחים הנדרשים ע"פ המשרד להגנת הסביבה.
 - מומלץ לבצע חישוב פיזור מזהמים ובהתאם הנחיות לגבי גובה ארובות הפליטה המינימלי ולגבי מערכת האוורור והגלאים, דרישה למניעת מטרדים לסביבת החניון ממערכת האוורור (איכות אוויר ורעש) וממערכת בקרת הכניסה והיציאה מהחניון, ותכנית ניטור לאיכות האוויר בחניונים ובסביבתם לאחר ההפעלה על מנת לוודא עמידה בדרישות.

שמירה על עצים בוגרים

6.6

- עצים להעתקה, לשימור ולכריתה ע"פ חוות דעת פקיד היערות כפי שמפורט בסקר עצים המצורף לתכנון זה כניספח מחייב. העצים להעתקה יועתקו בשטח התכנית בלבד.
 - שימור עץ מספר 357 עפ"י שני הנספחים הנכללים בסקר עצים בוגרים.
- הריצוף הסמוך לפתח הנטיעה של העץ ישופע כך שיאפשר זרימת מי נגר אל פתח הנטיעה. כמו כן, שפת פתח הנטיעה תהייה במישור הריצוף הסובב אותה ולא גובה ממנו על מנת לאפשר זרימת מי נגר אל פתח הנטיעה.
 - עץ מספר 357 אקליפטוס המקור שהוגדר לשימור מיוחד יוכן באופן הדרגתי לעבודות הבנייה. הכנה זו תחל חצי שנה לפחות לפני תחילת עבודות החפירה באתר ותכלול עבודות גישוין והשקיה. העבודות יבוצעו עפ"י הנחיות ובפיקוח אגרונום.
 - אין לבצע כריתת/העתקת העצים המומלצים בנספח, אלא לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. בעץ מוגדר לשימור- עבודות תחזוקה ונוף, וכן ביצוע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה העץ יתאמו עם אגרונום.

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.7

- תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש.
- לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב כחוק, ו/או הצגת פתרון התחברות

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

למערכת הקיימת בכפוף לאישור משרד הבריאות.
 ג. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה ובאופן שיבטיח פתרון ביוב גם ליחיד האחרות שתבנה במתחם.
 ד. לא יוצא היתר בניה במתחם התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים לבנין, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.



6.8

ניהול מי נגר

כתנאי להיתר בניה יוכן נספח ניקוז, באישור רשות המים, לשטח התכנית המציג את הפתרונות לניקוז מי נגר עילי במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בנייה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית:
 במגרש אשר בו יוותרו פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, יותקנו מתקני החדרה באישור רשות המים כתנאי להיתר בניה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
 בנוסף יבוצעו אמצעי שימור מי נגר בשטח הציבורי הסמוך למגרש כמופיע בנספח הניקוז. יינקטו הפתרונות להשהיית הנגר העילי ולהעשרת מי תהום. בהתאם לתנאי השטח כמו: בצוע שטחים מגוננים במקסימום אפשרי ועל גבי מצעים חדירים. הפניית המרזבים אל השטחים המגוננים, תכנון חצרות מגוננות מתחת למפלס השבילים, תכנון השטחים המגוננים והשטחים הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשהייה נגר עילי לזמנים קצרים, תוך הכוונת נגר עילי אליהם. התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש לא יעברו למשנהו. במגרשים שבהם לא ניתן ליישם אמצעי שימור נגר בשל חניון תת קרקעי, יבוצעו אמצעי השימור, בשטח ציבורי הסמוך למגרש כמופיע בתכנית, רק עודפי נגר ייצאו למערכת העירונית.
 שימוש בצנרת מחוררת להובלת מי נגר.
 תכנון משטחי החניה וחצרות הבתים ומדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמך.
 הפרדת מערכת התיעול בכבישים ככל האפשר.
 תוצג הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
 יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.



תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האיזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.9

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

רשות התעופה האזרחית:
 א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכת תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
 ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.

גובה מבנים /או בטיחות טיסה

6.9

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ה. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות לתמ"א כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספחים האקוסטיים לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבניה.

הנחיות משרד הביטחון:

א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.

העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון בפקס /או מייל.



תנאים למתן היתרי בניה

6.10

1. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בסמכות מקומית.

2. לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, תוכן תכנית לצרכי רישום, 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. וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית איחוד וחלוקה.

תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות.

3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

4. לא יוצא היתר בנייה לתכנית זו למעט היתר בניה לביצוע הריסה, אלא לאחר הגשת התכנית הבאות למתחם אחד שלם ואישור הועדה המקומית.

א. מסמך בינוי:

אישור תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול:

1. העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבניינים.

2. תותר סטייה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת, כמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך מעבר לחוק.

3. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.

4. רשימת חומרי גמר של הבניינים.

5. מיקום ח. שנאים.

ב. מסמך פיתוח:

אישור תכנית הפיתוח בקני"מ 1: 500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים, התכנית תועבר לקבלת חו"ד רשות הניקוז.

התכנית תכלול:



תנאים למתן היתרי בניה

1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
2. תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.
4. פתרונות פינוי אשפה וגזם.
5. מבני תשתית.
6. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה וכן חיבור מוצא הניקוז של המתחם למוב הראשי של אגן 3A.
7. פירוט חומרי גמר וחיפויים.

ג. מסמך תשתית:

- אישור תכנית התשתית (תאום מערכות) בקני"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים:
1. מערך התשתיות (היבשות והרטובות).
 2. צוברי גז.
 3. תאורה.
 4. תיעול.

5. טיפול במניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע על בסיס המופיע בנספח הניקוז המלא של התכנית.
6. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
7. מבני תשתית.

ד. מסמך עיצוב אדריכלי:

1. תכנית עיצוב אדריכלי תוכן לכל מתחם בנפרד.
2. בתכנית ישמר רצף ארכיטקטוני לאורך רחוב העצמאות.
3. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה מסגרת לכל הבנינים הכלולים בו.
4. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות כלהלן:
 - א. העמדת הבנינים בהתאם להוראות תכנית זו.
 - ב. מפלס הכניסה וגובה הבנינים.
 - ג. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות, הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים והגגות כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.
 - ד. עיצוב ופיתוח שטחים ציבוריים, גינות וחניות.
 - ה. התייחסות למיסעות והעמדת החניות לאורך רחוב העצמאות.

5. טיפול באסבסט:

על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט - יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים), לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א- 2011.



תנאים למתן היתרי בניה

6.10

6. חדרי אשפה :

יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבנין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה.

7. אקוסטיקה :

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הוא עמידה בהוראות המחייבות לבניה אקוסטית לשימושים המותרים באזור בתחום מר"מ 1 ובהתאם לדרישות שנקבעו בתמ"א 2/4.

8. מניעת מטרדים ומפגעים :

תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.

9. פסולת בניין :

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת בניין - ממנו תגזרנה הוראות בהיתר בניה בדבר גריסה, מיחזור ופינוי.

10. ניקוז :

תנאי להיתר, הגשת תכנית פיתוח מפורטת לרשות ניקוז ירקון.



זמן זמין
דכסה 74



מונה

תשתיות

6.11

- א. חשמל, תאורה, טלפון וט"ל"כ : כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר ח. השנאים יהיו תת קרקעיים. במידה שיוכח שאין אפשרות הנדסית למקמו בתת הקרקע, יידרש אישור הוועדה המקומית למיקומו מעל הקרקע, בתחום הדרך או בשצ"פ.
- ב. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש.
- ג. מתקנים הנדסיים בשטחי ציבור בשימושים התואמים שכונת מגורים.

זיקת הנאה

6.12

- א. תשמר זכות מעבר להנחת תשתיות חשמל ותקשורת, ביוב ו/או ניקוז וכו', דרך המגרשים בכל היעודים.
- ב. תשמר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל בכניסות לרמפה ובתת הקרקע לדיירי המתחמים.
- ג. יותר מתן פתרונות חניה במגרשים סמוכים (חניות למגורים של מגרש אחד במגרש מגורים סמוך), בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה ובכפוף לכל דין.

גגות

6.13

גגות :

- א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת.
- ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה (+86).
- ד. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק



תכנון זנ

<p>גגות</p> <p>אינטגרלי מאדריכלות הבניין. ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים.</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>6.14</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית.</p>	<p>6.15</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. ניווד שטחים: א. יותר ניווד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% מהמגרש נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי שלא יזמרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניווד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% מהמגרש נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ג. יותר ניווד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. 3. תוקף לתכנית: במידה ולא יוצא היתר בניה ראשון לבנין מגורים בשלמותו והחלה הבניה בתוך 10 שנים, תתבטל התכנית ועל המקרקעין תחול התכנית המאושרת. 4. רח' העצמאות: לאורך רחוב העצמאות ינטעו 2 שדרות עצים. אחת בתחום שצ"פ שמספרו 501 ו-502, והשניה בתחום הדרך שמספרה 602, 603, 606, 607. העצים יהיו בעלי נוף רחב בקוטר שלא יפחת מ-6 מ"מ. העצים יהיו מורכבים, מעוצבי גזע בקוטר גזע מינימלי של 5 צול (מדידה 20 ס"מ מעל בית השורשים), ובעלי פריחה משמעותית.</p>	<p>6.16</p>



<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט להריסה יחרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה והבינווי".</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. 2. צירוף שטח המרפסות ו/או הגינות התלויות לשטח הדירה תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והתפרונות לטיפול בהם.</p>	<p>6.17</p> <p>6.18</p> <p>6.19</p>
--	--

<p>ביצוע התכנית</p>	<p>7.</p>
----------------------------	------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התניות - שלביות	 <p>שלביות בינוי פינוי מופיעה בנספח "שלביות הפינוי והבינוי", שינויים בנספח זה יאושרו על ידי הועדה המקומית, ובלבד שבנין מס' 34 יפונה לא יאוחר מהשלב השלישי.</p>
2	התניות	<p>כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל, באישור אגף מהנדס הועדה המקומית. כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבניה והן בסיומה.</p>
3	שלביות הביצוע	<p>1. פירוט הקמת שטחי הציבור עפ"י הפירוט בנספח שלביות הבינוי..</p> <p>2. תנאי לאיכלוס מבנה המגורים בשלב האחרון יהיה השלמת ביצוע הפיתוח של יתרת השצ"פים שלא בוצעו עד לשלב זה.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית אור יהודה 500224001	סוג: רשות מקומית	תאריך: 5/16/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: פרטי	תאריך: 5/16/16 חתימה: א. דורי (אור יהודה בע"מ) 514348333
יזם	שם ומספר תאגיד: עיריית אור יהודה 500224001	סוג: רשות מקומית	תאריך: 5/16/16 חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: פרטי	תאריך: 5/16/16 חתימה: א. דורי (אור יהודה בע"מ) 514348333
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: 5/16/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית אור יהודה 500224001	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: 5/16/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אחרים - שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 5/16/16 חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ישראל רוזיו	סוג: עורך ראשי	תאריך: 5/16/16 חתימה: חסני רוזיו, אדריכלים 2002 בע"מ דרך השלום 7, ת"א 67892 טלפון: 03-6954455

