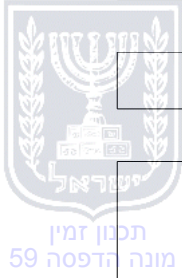


הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0815563

מאא/584 - אור יהודה - אמת סביון



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/01/2023

לאשר את התוכנית

02/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בלב העיר אור יהודה, במתחם עירוני בו מרוכזים מוסדות ציבור משמעותיים כגון עיריית אור יהודה, בנייני ממשל, מוסדות חינוך לרבות בתי ספר תיכוניים, ספריות, מבנים ושירותים קהילתיים וכיו"ב. במתחם שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים ומגרשי חניה ציבוריים. מגדל המים הקיים, המהווה מתקן הנדסי והיסטורי, משתלב כחלק מפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.

על שטח התכנית חלה תכנית מאא/מק/1000/ב אשר קבעה יעודי קרקע למסחר ומשרדים, שבי"צ ושצ"פ.

התכנית מבקשת לפתח את המתחם הגובל בצומת הרחובות משה דיין ואליהו סעדון, על ידי שינוי חלוקת ייעודי הקרקע לצורך יצירת בינוי מלווה רחוב ללא הגדלת תא השטח המסחרי, קביעת מגרש חדש למבנה ציבור בתחום התכנית, שיפור קישוריות תנועת הולכי הרגל במתחם וסביבתו ויצירת כיכר עירונית פעילה הכוללת שימושי מסחר, תעסוקה, שצ"פ ומבנה ציבור.

תכנית זו מציעה תוספת שטחי בניה למבנה ציבורי, שטחי תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית, הצרחת שטח מחניון ציבורי קיים לקומת המרתף העליונה במגרש המסחרי והגבהת הבינוי המוצע בהתאם למדיניות העירונית בסביבה.

התכנית הינה בסמכות מחוזית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מאא/584 - אור יהודה - אמת סביון

ומספר התכנית

מספר התכנית 555-0815563

1.2 שטח התכנית 15.470 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
קואורדינאטה X	186800
קואורדינאטה Y	659300

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בלב העיר במתחם המהווה מרכז עירוני ראשי של העיר בצומת הרחובות משה דיין ואליהו סעדון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה סביון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7215	מוסדר	חלק		54
7240	מוסדר	חלק	61, 73, 77-78, 80, 102-104	90

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
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
555-0473405	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 555-0473405. הוראות תכנית 555-0473405 תחולנה על תכנית זו.	8288	11826		12/06/2019
מאא/ 164 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 164 / א ממשיכות לחול.	4274	1181		12/01/1995
מאא/ מק/ 1000 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1000 / א ממשיכות לחול.	4568			16/09/1997
מאא/ מק/ 1000 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1000 / ב ממשיכות לחול.	4828			01/12/1999
מאא/ מק/ 1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/ מק/ 1001. הוראות תכנית מאא/ מק/ 1001 תחולנה על תכנית זו.	4605			11/01/1998
מאא/ מק/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1000 ממשיכות לחול.	4508			30/03/1997
מאא/ במ/ 12 /	שינוי	תכנית זו משנה רק את	4207	2936		13/04/1994



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
164		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 12 / 164 ממשיכות לחול.				
מאא/ במ/ 12/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 12 / ב ממשיכות לחול.	4501	2494		11/03/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 47 24/04/2022	אבנר ישר	24/04/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח שלביות ביצוע, מחייב לנושא שלביות הביצוע בלבד	11: 56 07/07/2022	אבנר ישר	06/02/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	מתחמי תכנון
לא	נספח פיתוח נופי - שלב ב	15: 26 06/02/2022	בארי בן שלום	06/02/2022	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח נופי - שלב א	20: 01 22/02/2021	בארי בן שלום	09/02/2021	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	09: 37 02/03/2022	אבירם אגאי	06/02/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים - תשריט	11: 27 03/11/2021	גיל שגיא	22/02/2021	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	15: 08 25/05/2022	גיל שגיא	08/05/2022	10		מנחה	מים
לא	נספח ביוב - תשריט	22: 49 07/11/2021	גיל שגיא	07/11/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז - הנחיות	11: 52 08/05/2022	גיל שגיא	08/05/2022	9		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט	22: 47 07/11/2021	גיל שגיא	03/11/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח סביבתי	13: 10 11/08/2021	רן קליק	11/08/2021	34		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מיקרו אקלים	17: 35 24/06/2021	רן קליק	21/06/2021	41		מנחה	איכות הסביבה
לא	חוברת עצים	09: 36 21/10/2021	שבתאי גונן	21/10/2021	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	10: 42 06/03/2022	שבתאי גונן	06/03/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת הקצאה ואיזון	14: 54 05/03/2023	עדינה גרינברג	28/02/2023	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 29 06/03/2022	ברני גטניו	06/03/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית אור יהודה		עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	120	073-3388391		
	פרטי	יצחק בוכריס (1)		א.מ.ת. נוה סביון בע"מ	יקום		4	09-8638608		itzik@eladi srael.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק עסקים יקום בנין הולנד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק בוכריס		א.מ.ת. נוה סביון בע"מ	יקום	(1)	4	09-8638608		itzik@eladisrael.co m

(1) כתובת: פארק העסקים יקום בנין הולנד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר	39815	ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אדר' נוף	יועץ נופי	בארי בן שלום	115415	אב אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	077-4080415	office@bo- landscape.co. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן-עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799		gonen@trees. co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מנהל פרויקט	יועץ	אירית גיל		אירית גיל תכנון ערים בע"מ	קרית טבעון	השומרים	2	04-9837751		irit_gil@urba nplanning.co. il
שמאית מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפינר ושות' שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259998	adina@agdo. co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	office@yozm ot-sviva.com
	יועץ תשתיות	גיל שגיא		משרד הנדסי גיל שגיא בע"מ	איל	(2)		09-7639119	09-7493799	main@handa si.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: ד.ג. שרון תיכון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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**

פיתוח המתחם הגובל בצומת הרחובות משה דיין ואליהו סעדון ותכנונו על פי עקרונות תכנון לעירוניות בת קיימא, הכולל יצירת בינוי מלווה רחוב, קביעת מגרש חדש למבנה ציבור, שיפור קישוריות תנועת הולכי הרגל במתחם ובסביבתו ויצירת כיכר עירונית פעילה הכוללת שימושי מסחר, תעסוקה, שצ"פ, מבנה ציבור וחניון תת קרקעי הכולל חניון ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי חלוקת ייעודי הקרקע ללא שינוי בסך השטחים הציבוריים והפרטיים בין המצב הנכנס למצב היוצא.

קביעת שימושים, תכליות והיקף זכויות הבניה המותרים בכל ייעוד.

3. קביעת הוראות בינוי לרבות: יצירת בינוי מלווה רחוב בצומת הרחובות משה דיין ואליהו סעדון בבניין בן 16

קומות כולל 5 קומות מסד, קביעת מגרש חדש למבנה ציבור בן 6 קומות, קביעת חזית מסחרית והגדרת כיכר עירונית פעילה בתחום התכנית.

4. קביעת הוראות פיתוח לרבות זיקות הנאה להולכי רגל ופינוי חניה על קרקעית קיימת משטחי שצ"פ.

5. קביעת שטחים לחניה תת קרקעית לכלל השימושים בתכנית.

6. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתחום החניון הפרטי לצורך חיבור לחניון הציבורי.

7. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.

8. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתרי בניה.

9. קביעת הוראות בנושא חלוקה ו/או רישום.

10. יצירת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום מגרש 300.

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	500
ככר עירונית	400
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201
מסחר ותעסוקה	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	ככר עירונית	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	500
גבול מתחם	דרך מוצעת	201
גבול מתחם	ככר עירונית	400
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	500
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	300
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר ותעסוקה	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	400
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	300
חזית מסחרית	דרך מאושרת	200
חזית מסחרית	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	4,592	29.68
דרך מאושרת	3,415	22.08

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
25.60	3,961	חניה מגוננת מיוחדת
1.39	215	שצ"פ
21.25	3,287	שצ"פ מיוחד
100	15,470	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.02	3,411.6	דרך מאושרת
8.91	1,381.26	דרך מוצעת
28.88	4,475.87	ככר עירונית
10.55	1,635.03	מבנים ומוסדות ציבור
29.63	4,592.21	מסחר ותעסוקה
100	15,495.96	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

4. יעודי קרקע ושימושים

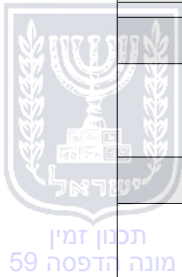
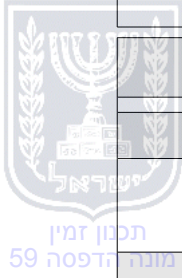
4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. משרדים ותעשייה עתירת ידע, שירותים אישיים, עסקיים ופיננסיים, בנקים, מעבדות, לרבות שטחים לרווחת העובדים, שירותי רפואה ובריאות, לרבות מרפאות.</p> <p>2. תעשייה שקטה ונקייה.</p> <p>3. כלל שימושי המסחר לרבות מסעדות, בתי קפה וכו'.</p> <p>4. מוסדות תרבות, אולמות תצוגה, אולמות הרצאות וכו'. כמו כן, תותר הקמת אולמות לעריכת כנסים ואירועים, חדר כושר על שימושי השונים וכו"ב.</p> <p>5. שימושי מלונאות.</p> <p>6. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה. במרפסות הגג, המהוות חזית חמישית, למעט הגג הטכני העליון, יותרו גגות ירוקים, שימושים מסחריים, מרחב שהייה לציבור או למשתמשי הבניין, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מצללות, בריכות נוי וכו"ב.</p> <p>7. מערכות לניהול מי נגר.</p> <p>8. בתת הקרקע: חניות, חניות ציבוריות, חדרי טכניים, מחסנים, שטחי תפעול, שטחי לוגיסטיקה, שטחי פריקה וטעינה וכו'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 300 יותר בינוי של 5 קומות מסד, מעליהן מגדל בגובה של עד 16 קומות, כולל קומת גג טכנית, בגובה מירבי של 86 מ'.</p> <p>2. תותר הקמת שטחים עיקריים לכלל השימושים הקבועים בסעיף 4.1.1 בכל קומות המבנה, לרבות בקומת המרתף העליון בכפוף לתקן חניה.</p> <p>3. קומת הקרקע תשמש כחזית מסחרית. החזית תהיה רציפה, כך שמפלסי הפיתוח הגובלים, יתואמו עם מפלסי הכניסות למבנה. בקומה זו לא תותר הצבת מערכות טכניות. כמו כן, החזית תתוכנן בנראות מקסימלית לרחוב ויש להימנע ככל הניתן מחזיתות אטומות.</p> <p>4. בחלקו הצפון-מערבי של המגרש תישמר רחבה פתוחה בשטח רציף שלא יפחת מ-800 מ"ר שתפתח ברצף ובשילוב עיצובי, ללא אמצעי תיחום, עם השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית. סימון הרחבה בנספח הבינוי הינו סכמתי בלבד וגבולותיה וצורתה הסופית יקבעו בנספח עיצוב אדריכלי. תירשם זיקת הנאה במפלס הרחוב בלבד להולכי רגל בתחום רחבה זו בהתאם למיקומה הסופי כפי שיקבע בנספח העיצוב האדריכלי. יותרו גינון (צמחיה שאינה מושכת ציפורים לפי הוראות תמ"א 2/4), מתקני גן, פסלים, קורות אדריכליות שאינן חלק משלד המבנה ואינן מפריעות למהלך הולכי הרגל, שבילים להולכי רגל, מעבר לרכב חירום, מעקות, מבני הצללה, גגונים, פרגולות, בריכות נוי, ספסלים, מתקני תאורה, ברזיות, משטחים מרוצפים וכו"ב. יותרו פינות ישיבה המקושרות לשטחי המסחר הסמוכים. בתת הקרקע של רחבה זו יותרו כלל השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 (8) לעיל.</p> <p>5. תשתיות לרבות מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.</p> <p>6. תותר הקמת מרפסות בכל קומה לרווחת משתמשי הבניין, גינון ונטיעות. סה"כ השטחים למרפסות, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים, בהתאם למצוין בטבלה 5.</p> <p>7. במרפסות הגג, המהוות חזית חמישית, למעט הגג הטכני העליון, יותרו שימושי מסחר כמתואר בסעיף 4.1.1.</p> <p>8. בתא שטח 300, במפלס המרתף העליון, תחוייב זיקת הנאה וזכות מעבר לכלי רכב, שתאפשר חיבור החניה בתא שטח 300 לחניה בתאי שטח 400 ו-500. מיקומו הסופי של תוואי זיקת ההנאה</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>יקבע בתכנית התנועה והחניה שתוגש בעת הוצאת היתרי הבניה לתא שטח 300.</p> <p>9. בתא שטח 300 יוקצה חניון ציבורי שיכלול כ-70 מקומות חניה ציבוריות, שיחליפו את החניה הציבורית העילית הקיימת שבוטלה במגרש 658 לפי התכניות המאושרת. חניות אלו ירשמו ע"ש עיריית אור יהודה. 70 מקומות חניה אלו יופרדו כך שיופעלו באופן עצמאי ונפרד.</p> <p>10. במפלס הרחוב, תוגדר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין שדרות אליהו סעדון והכיכר העירונית הצפונית. סימון זיקת הנאה בנספח הבינוי הינו סכמתי בלבד וגבולותיה וצורתה הסופית יקבעו במסגרת נספח העיצוב האדריכלי. תירשם זיקת הנאה במפלס הרחוב בלבד להולכי רגל בתחום זה בהתאם למיקומה הסופי כפי שיקבע בנספח העיצוב האדריכלי. בתת הקרקע שלונה הדפסה 59 תכנון זמין</p> <p>זיקת הנאה זו יותרו כלל השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 (8) לעיל.</p> <p>11. גובה קומת משרדים טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.</p> <p>12. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ', כולל קומת גלריה.</p> <p>13. מלונאות:</p> <p>שימושי מלונאות יותרו בכפוף לפירוט להלן:</p> <p>א. שימושים אלו יתווספו לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל או גז.</p> <p>ד. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכד', לא ישויכו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה קומת משרדים טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>3. על גג המבנה תותר הקמת חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות, מאגרי מים וחדרי משאבות, אנטנות ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסדרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי. הסתרת המתקנים הטכניים על גג המבנה תהיה חלק מחזיתות המבנים.</p> <p>4. גובה המבנה מעל פני הים יהיה +86, בהתאם למתואר בטבלה 5 ובהתאם להוראות סעיף 6.1. תותר הגבהת מעקה הגג עד לגובה מקסימלי זה, לטובת הסתרת מתקנים טכניים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>לפי טבלה 5. תותר נסיגה עיצובית של קומת הקרקע בין 1 ל-2 מטר מקו הבנייה העילית.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>בשטח המסומן ב"מתחם תלת מימדי" תקבע חניה ציבורית שתירשם ע"ש הרשות המקומית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. שימושי ספורט ונופש.</p> <p>2. רווחה, קהילה, משרדים.</p> <p>3. מסחר נלווה, לרבות בתי קפה והסעדה בקומת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 10% מסך זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>4. מרפאות, מבני תרבות, מתקנים לשימושי בידור ותרבות.</p> <p>5. מערכות לניהול מי נגר.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
	4.2.2
הוראות	א
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השימושים ומיקומם בתא השטח יקבעו בכפוף לקבוע בפרק ז' סעיף 2 (ב) (1 ו-5) להוראות תמ"א/4/2 ובתיאום עם עיריית אור יהודה בשלב היתר הבניה.</p> <p>2. לא יותרו כיתות לימוד.</p> <p>3. תכנית הבינוי תהיה לפי טבלה 5. יתרת המגרש תפותח כשטחים מגוונים ומרוצפים באופן רציף והמשכי עם השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>4. המסחר ישולב בחזית מסחרית הפונה לכיכר העירונית.</p>	
	ב
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגג, ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.</p>	
	ג
<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>	
	ד
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל המרחבים הציבוריים יתוכננו בהתאם למדיניות הצל של הועדה המחוזית.</p>	
4.3 ככר עירונית	
	4.3.1
שימושים	
<p>1. גינון (צמחיה שאינה מושכת ציפורים לפי תמ"א 2/4 ובתיאום עם עיריית אור יהודה בשלב היתר הבניה), מתקני גן, פסלים, קורות אדריכליות שאינן חלק משלד המבנה ואינן מפריעות למהלך הולכי הרגל, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה, גגונים, פרגולות, בריכות נוי, ספסלים, מתקני תאורה, ברזיות, משטחים מרוצפים וכיו"ב.</p> <p>2. תשתיות לרבות מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.</p> <p>3. מערכות לניהול מי נגר.</p> <p>4. מעבר כלי רכב בתת הקרקע.</p>	
	4.3.2
הוראות	א
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים הפתוחים יפותחו באופן רציף והמשכי ובהתאם לסעיף 6.3.</p> <p>2. מגדל המים הקיים, המהווה מתקן הנדסי, ישולב כחלק מפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ובאישור מהנדס העיר, ככל ויוחלט על השארתו, כאמור בסעיף 6.3(7).</p> <p>3. יש להקצות שטחים חדירי מים לנגר עילי מתוך שטח התוכנית, בהתאם לסעיף 6.4.</p> <p>4. כל המרחבים הציבוריים יתוכננו בהתאם למדיניות הצל של הועדה המחוזית.</p> <p>5. לפחות 50% משטח הכיכר תהיה מוצלת באמצעות עצי צל.</p>	
	ב
<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>הגישה לחניונים התת קרקעיים תהיה דרך חניון 1 כמתואר בנספחי הבינוי והתנועה</p>	
	ג
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. החיבור בין החניון בתא שטח 300 לחניון בתא שטח 500, יהיה באמצעות מיסעה שתעבור בתת</p>	



ככר עירונית	4.3
<p>הקרקע של תא השטח של הכיכר הציבורית (400).</p> <p>2. לא תותר הצבת חניות בתא שטח זה (בתת הקרקע ומעל הקרקע).</p>	
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה-1965) למעט מסילות ברזל. שדרות, נטיעות עצים, מדרכות, שבילי אופניים ותשתיות תת-קרקעיות.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט. 2. תכנון הדרך יבטיח פתרון לנטיעת עצים ברצועות פנויות מתשתיות תת-קרקעיות. 3. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מ'. 4. רוחב שביל אופניים לא יפחת מ-2 מ'. 5. שביל אופניים ומדרכה להולכי רגל יתוכננו בנפרד. 	
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה-1965) למעט מסילות ברזל. שדרות, נטיעות עצים, מדרכות, שבילי אופניים, תשתיות תת-קרקעיות ובהתאם להנחיות העירוניות.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט. 2. תכנון הדרך יבטיח פתרון לנטיעת עצים ברצועות פנויות מתשתיות תת-קרקעיות. 3. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מ'. 4. רוחב שביל אופניים לא יפחת מ-2 מ'. 5. שביל אופניים ומדרכה להולכי רגל יתוכננו בנפרד. 6. מותר יהיה לעשות שימוש בשטח הדרך המוצעת המקיף את מבנה התעסוקה והמסחר (תא שטח 201) לטובת הסעדה וישיבה בחוץ, כולל סוככים עונתיים לבתי אוכל, בהתאם להנחיות העירונית ובלבד שישמר רוחב פנוי למעבר של 3 מ' לפחות. 	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(4) 0		0	0	5	(3) 15	(2) 55.5		4000			(1) 600	3400	4585	300	מסחר ותעסוקה	
(6) 900	(4) 0		0	0	5	(3) 15	(2) 55.5	(5)	23552			(1) 3533	20019	4585	300	מסחר ותעסוקה	
(6) 900	(4) 0		0	0	5	(3) 15	(2) 55.5	(5)	48552 (8)) 21000 (7)		(1) 4133	23419	4585	300	מסחר ותעסוקה	
	(10)	(10)	(10)	(10)	4	6	60		10464	5559		1471	(9) 3434	1632	500	מבנים ומוסדות ציבור	
										(11)				4469	400	ככר עירונית	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

בהתאם לתוכנית מאא/1001 - הצבת סוככים עונתיים לבתי אוכל באור יהודה, הצבת סגירה עונתית לא תהווה תוספת לזכויות הבניה הקבועות בתוכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערה: תותר המרה משטחים עיקריים לשטחי שירות עד 5%, ללא חריגה מסך השטחים.
- (2) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הינו +86 מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
- (3) בתא שטח זה יותר בינוי של 5 קומות מסד, מעליהן מגדל בגובה של עד 16 קומות כולל קומת גג טכנית.
- (4) לשדרות אליהו סעדון/לרחוב משה דיין. תותר נסיגה פנימה של קומת הקרקע מקו הבנייה העלילית.
- (5) בחלקו הצפון-מערבי של המגרש תישמר רחבה פתוחה בשטח רציף שלא יפחת מ-800 מ"ר, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.
- (6) שטחים אלו הינם השטחים המקסימליים ואינם כוללים את מרפסות הגג המהוות חזית חמישית.

(7) בתא שטח 300 יוקצו כ-70 חניות לחניון ציבורי ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. מקומות חנייה אלו יופרדו כך שיופעלו באופן עצמאי ונפרד.

(8) במידה ולא ינוצלו כל הזכויות לשימושי מסחר, ניתן יהיה להמיר אותן לשימושי תעסוקה (בהיקף של עד 5% משטחי המסחר).

(9) השטחים העיקריים מוגדרים 210% מתא השטח.

(10) כמסומן בתשריט.

(11) תותר הקמת שטחי שירות תת קרקעיים עבור חיבור החניון הציבורי בתא שטח 500 לחניון שבתא שטח 300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59






תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות



6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת נספח עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 לאישור הועדה המקומית המתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת המבנים.</p> <p>ב. חתכי הרחובות וגובה מפלסי תכנית הפיתוח ביחס לרחובות הגובלים בתכנית.</p> <p>ג. פירוט דרכי הגישה ממפלס המרתף אל המבנים בשטח התכנית תוך מתן פתרונות נגישות מלאים.</p> <p>ד. עקרונות תכנית הפיתוח בתחום התכנית לרבות גינון, נטיעות, שבילים, תאורה, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, התחברות לסביבה הקיימת, התחברות לפיתוח סביב מגדל המים, שולחנות לטובת מסחר מלווה רחוב וסגירת חורף.</p> <p>ה. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ייתכנו שינויים במיקום ובגבולות זיקות ההנאה ובתיאום עם מהנדס העיר ובתנאי שישמרו התנאים המפורטים בסעיף 4.1.2(א)4.</p> <p>ו. פתרונות ניקוז, חלחול, החדרת מי נגר.</p> <p>ז. סידורי אשפה ומתקנים לאספקת גז.</p> <p>ח. פתרונות חניה ופריקה וטעינה.</p> <p>ט. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנה, לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפתוחים במרפסות הגג. במידה ויתוכננו בריכות שחיה במרפסות הגג, יוצגו במסגרת נספח העיצוב האדריכלי פרטים והנחיות לתכנון זה.</p> <p>יתרת שטח הגגות אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. נספח העיצוב האדריכלי יכלול תכנית תנועה וחניה מפורטת לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול את הסדרת החניון בתא שטח 300 וקביעת מיקום המעבר ממנו לשטח הציבורי. תכנון החניון בתא שטח 300 יאפשר ביצועו ללא תלות בהקמת החניון ו/או המבנה במגרש הציבורי. תכנון החניון תחת תאי שטח 400 ו-500 יקבע סופית בהיתרי הבניה.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. שטח התכנית נמצא בתחום מגבלות מר"מ 2 (מתחם רעש מטוסים 2). היתרים לבניה חדשה ינתנו בכפוף לדו"ח אקוסטי במתחמי רעש מטוסים על פי הנחיות תמ"א/2/4.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הינו אישור רשות שדות התעופה לגובה המוצע. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון. הגבלות בניה בגין גובה, בכל יעודי הקרקע בשטח התכנית, נובעות מהמגנל"ה וממישור המעבר, על פי הוראות תמ"א/2/4.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הינו אישור יועץ התשתיות של העירייה לפתרון הנגר העילי.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית בעיריית אור יהודה, לאחר ביצוע ההנחיות הסביבתיות כנדרש.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח סביבתי לשלב העבודות שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה כי במפלס מרתף החניה העליון בתא שטח 300 יסומן ויוקצה אזור מתחם חניה ציבורי נפרד שיכלול 70 מקומות חניה ציבוריות חלף החניה הציבורית העילית הקיימת שבוטלה במגרש 658. מקומות חניה אלה ירשמו ע"ש עיריית אור יהודה כשטח ציבורי / חניון ציבורי.</p> <p>7. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 300 בו קובעת התכנית יעוד ו/או שימוש תלת מימדי</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.2</p>
	<p>יהיה רישום תלת מימדי ע"פ הוראות סעיף 14 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969. 8. תנאי למתן היתר יהיה ביצוע דו"ח חיזוי קרינה והגשתו ליחידה הסביבתית, לבדיקת ההשפעות של חדר השנאים (במידה ונדרש ע"י חברת החשמל), לוחות מונים, תשתית הכבלים ולוחות קומתיים. דו"ח זה יכלול בדיקה של תשתית חברת החשמל בחזיתות הפרוייקט (הטמנת כבלים או הצגת נתונים אודות השפעת התשתית על הפרוייקט). במידה ונדרש, יש להגיש מפרט מיגון.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים הפתוחים בכל תחום התכנית יפותחו ויגוננו באופן רציף והמשכי למדרכות ולשטחים הפתוחים הסמוכים. 2. בתחום השטחים הפתוחים לא יותרו גדרות, אלא למטרות בטיחות. תותר הקמת הצללה כגון פרגולות, שמשיות, ריהוט רחוב וכיו"ב, תוך קביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה ובהתאם לסעיף 6.4. 3. על מנת לאפשר גדילת עצי צל, עומק אדמה גננית בכל תחום התכנית יהיה 1.5 מ' לכל הפחות. 4. בתא שטח 400 תפותח כיכר עירונית פעילה שתעודד ותחזק את קישוריות תנועת הולכי הרגל במתחם ובסביבתו. הכיכר תכיל שטחים מגוונים ומרוצפים המאפשרים השהייה של מי הנגר העיליים וכזה המאפשר רציפות והמשכיות למדרכות ולשטחים הפתוחים הסמוכים. יותרו ככל הניתן גינות (צמחיה שאינה מושכת ציפורים לפי הוראות תמ"א 4/2), מתקני גן, פסלים, קורות אדריכליות שאינן מפריעות למהלך הולכי הרגל, שבילים להולכי רגל, מעבר לרכב חירום, מעקות, מבני הצללה, גגונים, פרגולות, בריכות נוי, ספסלים, מתקני תאורה, ברזיות, משטחים מרוצפים וכיו"ב. 5. מבנה מגדל המים ישולב בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והכיכר העירונית המתוארת לעיל. 6. גגות המבנים יפותחו במידת האפשר כגגות ירוקים, עבור שהייה, פעילות, ספיחת מי נגר וכו', ולשם הרחבת המופע הירוק במרכז העיר. 7. תנאי להריסת מגדל המים יהיה דיון בוועדת השימור העירונית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. מי מרזבים לא יופנו לכבישים או לשטחים מרוצפים, אלא לשטחי גינון או חלחול. 2. קוטר מובלי תיעול חדשים לא יפחת מ-500 מ"מ, שיפוע התיעול לא יפחת מ-0.5%. 3. ספיקת התכן למובלי תיעול תחושב בשלב התכנון המפורט לפי ההנחיות בנספח הניקוז. 4. בירידה לחניונים תותקן תעלת איסוף מי נגר שתחובר למערכת התיעול העירונית. 5. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית אדריכלית לביצוע של שטח לשימור נגר בנפח מינימלי של 90 מ"ק, כולל שילוב אמצעי השהייה והחדרה. שטח שימור נגר יהיה שטח מגוון בשילוב של דשאים ושיחים. שטח שימור נגר יתוכנן עם תא קליטה שישמש מוצא גלישה לכיוון מערכת התיעול העירונית. 6. תישמר תכסית פנויה מבינוי מעל ומתחת לקרקע בשטח של לפחות 15% מתחום התכנית לצורך ניהול מי נגר ונטיעות בחישוב בשטח המחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה או ריצוף.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. ביצוע התוכנית לרבות הוצאת היתרי הבניה יבוצע בהתאם לסעיף 7.1 שלבי הביצוע. 2. תקן החנייה לתעסוקה יהיה 1:120 או עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מביניהם.</p>	<p>6.5</p>

דרכים תנועה ו/או חניה	6.5
<p>3. תקן החנייה למסחר יהיה 1: 50 או עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p> <p>4. בתא שטח 300, יתוכננו 70 מקומות חנייה ציבוריים (מעבר לתקני החנייה הנ"ל).</p> <p>5. ליתר השימושים, תקן החנייה יהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>6. תקן החנייה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>7. כל החניות תהיינה תת קרקעיות לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.</p> <p>8. כל החנייה בחניון תתנהל כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החנייה.</p> <p>9. יותר מעבר כלי רכב בקומת המרתף העליונה מתא שטח 300 לתאי שטח 400 ו-500 ובהתאם לסעיף 6.6.</p> <p>10. תכנון החניון בתא שטח 300 יאפשר ביצועו ללא תלות בהקמת החניון ו/או המבנה הציבורי בתא שטח 500. ניתן יהיה לבנות את החניון בשלבים, כך שלא יהיה הכרח לפתח את כולו בשלב ראשון עם פיתוח מבנה המסחר והתעסוקה. במקרה כזה, ישמר מעבר לטובת החניון העתידי של מבנה הציבור בשלב ב'.</p> <p>11. גובה מרתף החניה העליון יאפשר תמרון של משאית אשפה.</p> <p>12. יסופקו תשתית ועמדות טעינה עבור רכב חשמלי. המיקום וההיקף ייקבעו בשלב הוצאת ההיתר.</p> <p>13. גובה פתחי האוורור וגובה הכניסה לחניונים יתוכננו באופן שימנע הצפות.</p> <p>14. רמפת הכניסה לחניון תשולב בתחום הבינוי המוצע.</p>	



זיקת הנאה	6.6
<p>בתא שטח 300 יסומנו 2 זיקות הנאה:</p> <p>א. במפלס המרתף העליון, תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שתאפשר חיבור החניה בתא שטח 300 לחניה בתא שטח 500. מיקומו הסופי של תוואי זיקת ההנאה יקבע בתכנית התנועה והחניה שתוגש לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. במפלס הרחוב, תוגדר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין שדרות אליהו סעדון והכיכר העירונית הצפונית. מיקומו הסופי של תוואי זיקת ההנאה יקבע במסגרת נספח העיצוב האדריכלי. בתת הקרקע של זיקת הנאה זו יותרו כלל השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 (8) לעיל.</p>	



תשתיות	6.7
<p>1. הטמנת תשתיות: כל מערכות התשתיות בתחום התכנית כולל חשמל, ביוב, מים, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאד ואחרות תהיינה תת קרקעיות וזאת למעט תשתיות תאורה ותקשורת סלולרית.</p> <p>2. אספקת המים תיעשה מרשת המים של אור יהודה.</p> <p>3. ביוב - חיבור לרשת הביוב של אור יהודה באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה וכל עבודות התשתית הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>5. מאסף הביוב הראשי בקוטר 700 מ"מ חוצה את מגרשי המתחם המתוכנן. יש להעתיקו בתיאום עם תאגיד המים והביוב "מי שקמה".</p> <p>6. בכל עבודת תשתית או דרך, רצועת הנטיעות תהיה נקייה ממעבר תשתיות לצורך אבטחת בטי הגידול.</p> <p>7. תשתיות לטעינת רכב חשמלי: בחניונים בתאי שטח 300, 400 ו-500 תוצג הכנה לתשתית טעינת רכב חשמלי לכלל עמדות החנייה שבתחומן, ובכלל זה הקצאת חדרי השנאה בהיקף</p>	

<p>תשתיות</p> <p>הנדרש, מספר עמדות החנייה הפעילות יתואם עם מהנדס העיר לעת הבקשה להיתר הבנייה.</p>	<p>6.7</p>
<p>בניה ירוקה</p> <p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 ודרגה B של ת"י 5282 ולפי מדיניות העירייה התקפה לעת הוצאת היתרי הבניה. 2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב. 3. מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות ת"י 5281 או זה התקף בעת הוצאת היתר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית בתוקף. 4. גגות הבנייה יפותחו כגגות ירוקים ותשולב בהם צמחיה ואזורי שהייה לרווחת הדיירים.</p>	<p>6.8</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. פסולת וסידורי אשפה: א. יוקצו חדרי אשפה נפרדים לשימושים השונים בהתאם לסוגי הפסולת ונפחי אצירת האשפה הנדרשים, לפי הנחיות העירייה בעת הוצאת היתרי הבניה. ניתן יהיה להקצות חדרי אשפה משותפים לשימושים בעלי תמהיל פסולת דומה. ב. הצבת דחסני אשפה תיעשה בחדרים סגורים ומאווררים. ג. כל מערך פינוי האשפה יהיה תת קרקעי. זיקת ההנאה בתא שטח 300 למעבר לתאי השטח 400 ו-500 בקומת המרתף העליונה תוכל לשמש גם לצורך פינוי האשפה מהמגרש הציבורי. 2. אוורור חניונים: א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישוי עסק לחניונים סגורים, אשר מפורסמות על ידי המשרד להגנת הסביבה. ב. מערכת האוורור תפעל בכל שעות פעילות החניון כמתחייב ברשיון עסק לחניונים סגורים שפירסם המשרד להגנת הסביבה בתיאום ואישור היחידה הסביבתית בעת הוצאת היתרי הבניה. ג. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבעו בהתאם למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור, תוך שמירת המרחקים הנדרשים משימושים אלו ונוספים באישור היחידה הסביבתית בעת הוצאת היתרי הבניה. 3. אקוסטיקה: א. הנחיות בנושא אקוסטיקה יהיו בהתאם לחוות דעת אקוסטית שתוכן לעת בקשה להיתר בניה על מנת למגן את המבנה ממטרדי רעש מטוסים, מערכות טכניות המשולבות בבניין, מסחר משולב ורעש מכבישים. ב. רמת המיגון האקוסטי תבטיח מניעת מפגעים מרעש תחבורה וכבישים סמוכים וכן עמידת המיגון ברעש מטוסים בהתאם להוראות תמ"א/2.4. 4. הצללה, קרינה ורוחות א. לעת הוצאת היתרי הבניה, יוכן מודל לבחינת מיקרו אקלים מקומי והשפעת התכנון על הסביבה. מסקנות מודל זה יוטמעו בבקשות להיתרי הבניה. ב. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתחום המבנים המשמשים מוסדות חינוך וגני משחקים לילדים או שצ"פים. תותר הקמת מתקני טרנספורמציה במתקנים תת קרקעיים בכפוף למגבלות</p>	<p>6.9</p>



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>קרינה אלקטרומגנטית בהתאם לחוות דעת יועץ קרינה ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>5. גנרטור</p> <p>ככל שידרשו מערכות להספקת חשמל בשעת חרום/שריפה ימוקמו בקומות הגג הטכני של מבני המגורים, או במרתף החנייה תוך אישור היועץ האקוסטי ובאישורה הסופי של היחידה הסביבתית. שחרור העשן והגנרטור בכל פתרון שיוצג יהיה בקומת הגג הטכני.</p> <p>6. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות הבניה:</p> <p>הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה יבוצע בהתאם למדיניות העירונית למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות התקפה באותה העת.</p> <p>7. חזית חמישית</p> <p>כל שטחי הגגות יפותחו כחזית חמישית באמצעות גינון, חצץ ו/או ריצוף או שילוב ביניהם.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>השטחים הנכללים באיחוד וחלוקה המיועדים לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188 לחוק, לרבות החניון ציבורי במגרש מס' 300, יירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>1. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים כמפורט בפרסומי פקיד היערות.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יתבצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ', בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. שינוי סטטוס עצים שאינם בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית לפי פרק ג' סימן זה לחוק התכנון והבנייה בהתאם לתכנית האיחוד וחלוקה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.13</p>
<p>סגירת המרפסות וצירופן אל השטח העיקרי לתעסוקה, או כל שימוש אחר, יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור 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>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.14

2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון ולא יעלה על +86 מטר מעל פני הים.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. הקלה לצורך תוספת גובה למתקני העזר לבנייה מעבר לגובה של +86 מטר מעל פני הים, תעשה בכפוף לבחינה מפורטת של גובה המתקנים ורת"א עשויה שלא לאשר את ההקלה המבוקשת.
6. הגבלת הגובה החלה על מתקני העזר לבניה ל-+86 מטר מעל פני הים תצויין ע"י רשות הרישוי המקומית בכל מסמכי המידע להיתר ובכל מסמכי הדרישות לעריכת תכנית התארגנות אתר ולאישור תחילת עבודות.
7. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 בהתאם למפורט בהוראות פרק ז' לתמ"א 2/4. היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות לתמ"א כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספחים האקוסטיים לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.
8. על גג המבנה תותר הקמת חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות, מאגרי מים וחדרי משאבות, אנטנות ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי. הסתרת המתקנים הטכניים על גג המבנה תהיה חלק מחזיתות המבנים.
9. גובה הבניה המירבי הוא 86 מ' מעפ"י. חריגה מגובה זה (לטובת מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב) מחוייבת באישור רת"א.
10. המבנה יסומן בסימון לילה בהתאם לתקן. במקרה של תקלה יש לעדכן את נציג משרד הביטחון בוועדה.
11. תנאי להיתר למנופים ולעגורנים יהיה תיאום עם נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למתחם 1 כהגדרתו בנספח השלבויות למבנה תעסוקה ומסחר	פיתוח הכיכר העירונית במתחם 1 יבוצע במקביל לפיתוח תא שטח 300. מגדל המים הקיים בשטח מתחם זה ישוקם ויקבע צבע הגמר שלו. החנייה העילית בתחום מתחם 2 תישאר ללא שינוי, למעט שינויים מתבקשים עקב הקמת אולם הספורט "יובלים" מצפון לתכנית.
2	היתר בניה למתחם 2 כהגדרתו בנספח השלבויות	בתחום מתחם 1 יבנה חניון ציבורי בקומת המרתף הראשונה וחניון פרטי ביתר קומות המרתף. בנוסף, יבנה חיבור בתת הקרקע לחניון במתחם 2 שיוקם בשלב ב'.
		ההיתר יכלול גם את הפיתוח הנופי סביב מבנה



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	למבנה ציבור	הציבור הנכלל בתחום מתחם 2 כהגדרתו בנספח השלביות.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59