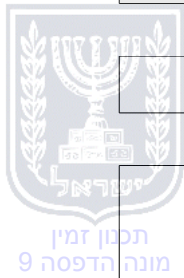


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 555-1323609

מאא/מק/1179 תכנית העוגנים



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005373660/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להתיר שימוש בעוגני קרקע זמניים, על סוגיהם - ברחבי העיר, על פי סעיף 8)63 לחוק התכנון והבניה, במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון, מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מאא/מק/1179 תכנית העוגנים

שם התכנית

555-1323609

מספר התכנית

7,612 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה

184327 קואורדינאטה X

660540 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - כל תחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

יהוד-מונוסון, קרית אונו, רמת גן, שדות דן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	מסילות ברזל	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	מערכת גפ"מ	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	דרכים	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
06/09/2023		9268	11621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 /8. הוראות תכנית תמא/1 /8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1 /8</u>
12/04/2021		4849	9532	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47 / ב/1. הוראות תכנית תמא/ 47 /ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/47 /ב/1</u>
07/12/2022		1772	10956	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/60 . הוראות תכנית תמא/60 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/60</u>
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/103 . הוראות תכנית תתל/103 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/103</u>
27/11/2018		3608	8012	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/61 / ב/1. הוראות תכנית תתל/ 61 /ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/61 /ב/1</u>
16/06/2019		11849	8290	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/70 /ב. הוראות תכנית תתל/70 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/70 /ב</u>
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 . הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/5</u>
30/07/2023		8378	11527	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 555- 1055011. הוראות תכנית	כפיפות	<u>555-1055011</u>

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		555-1055011 תחולנה על תכנית זו.				
<u>תתל/ 33 /ב/</u> <u>סעיף-77</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 33 / ב/ סעיף-77. הוראות תכנית תתל/ 33 /ב/ סעיף-77 תחולנה על תכנית זו.	0			



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					לאה הופמן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 25000	1		לאה הופמן		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



**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, אור יהודה (1)		אור יהודה	אור יהודה		4	073-3388111		mayor@or-ye.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נתניהו יהונתן 4.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, אור יהודה		אור יהודה	אור יהודה (1)		4	073-3388111		mayor@or-ye.co.il

(1) כתובת: נתניהו יהונתן 4.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה הופמן		ל.י.הופמן אדריכלים ומתכנני-ערי	רמת השרון	החרש	8	03-5479968		lyhofman@zahav.net.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מונח	הגדרת מונח
עוגנים	עוגנים בתכנית זו מוגדרים כעוגני קרקע זמניים על סוגיהם. העוגנים משמשים לתמיכה ונשיאת עומסי הקרקע המתקבלים מן הכוחות האופקיים בתת הקרקע עקב הפרשי הגבהים בזמן עבודות חפירה ודיפון.

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**

לאפשר התקנת עוגנים זמניים, במקרקעין גובלים, במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון.

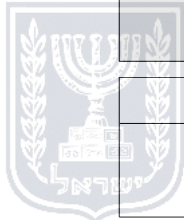
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

בהתאם לסעיף 62א (א) (19) לחוק, המקנה לתכנית בסמכות מקומית אפשרות לקביעת הוראות לעניין זכות העברה כאמור בסעיף 63 (8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה. התכנית קובעת הנחיות לאופן הגשת הבקשה להקמת עוגנים לרבות התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה תוך שימוש בעוגנים זמניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שונים על פי תכניות מאושרות	7,612,408.47	100
סה"כ	7,612,408.47	100

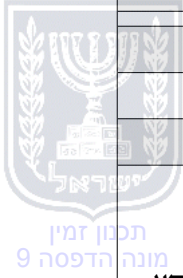
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,612,408.47	100
סה"כ	7,612,408.47	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים בהתאם לתכניות המאושרות החלות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות כלליות</b></p> <p>א. הוראות ביסוס:</p> <p>תותר התקנת עוגני קרקע זמניים על סוגיהם, לצורך ובמהלך ביצוע חפירה ודיפון מתחת לקרקע הגובלת במגרש הנבנה ובלבד שתימנע כל פגיעה במגרש הסמוך אליו הוחדרו העוגנים.</p> <p>ב. הוראות בדבר תנאים להיתרי בניה:</p> <p>1. בקשה להיתר שכוללת התקנת עוגני קרקע זמניים תכלול חישובים סטטיים המתייחסים לעוגנים.</p> <p>2. בעל היתר בניה אחראי לנקיטת כל הצעדים הדרושים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מבוקש ההיתר.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יכלול את התנאים הדרושים לצורך מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות, פרטיות וציבוריות, לשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. הכללת תנאים כגון:</p> <p>מיקום, שיטת ביצוע, אופן השליפה, יציבות קיר דיפון, בקרת שקיעות כשהמבנה הגובל קרוב וכדומה.</p> <p>4. התכנית לא תחול בתחום דרכים ארציות בהתאם לקבוע בתמ"א 1 - פרק דרכים.</p> <p>5. התקנת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים ו/או החופפים לתוואי קוי המטרו יהיו בהתאם להוראות התת"לים בהתאמה.</p> <p>6. במגרשים הגובלים עם תחנות תדלוק, לא תותר התקנת עוגנים כלפי מגרשי תחנות תדלוק קיימות.</p> <p>7. במגרשים הגובלים עם תחנות תדלוק שבתחום מסופי תחבורה ציבורית קיימים ומתוכננים, לא תותר התקנת עוגנים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.1.1 היוועצות במסגרת מידע להיתר</b></p>	<p><b>6.1.1</b></p>
<p>במסגרת בקשת המידע להיתר יש לציין כי הכוונה לבצע עוגנים זמניים, ולקבל הנחיות ודרישות מהגורמים הרלוונטיים.</p>	
<p><b>6.1.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.1.2</b></p>
<p>תנאים להתחלת עבודות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבקש היתר הבניה יפקיד בידי הועדה לפני תחילת עבודות הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו, בהתאם לדרישות הביטוח כפי שיפורטו בהסכם מול הקבלן/זים.</li> <li>תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה לעניין העדר פגיעה בתשתיות עירוניות בחלקות המיועדות להחדרת עוגנים.</li> <li>אישור מעבדה מוסמכת לרבות תאום אופן שליפת העוגנים.</li> <li>כאשר העוגנים בתחום שטחי ציבור, מבקש ההיתר יחתום על הסכם שימוש זמני במקרקעין לצורך הסדרת השימוש הזמני במקרקעין ציבורי בתשלום תמורה, לתקופת התקנת העוגנים, עם הוועדה המקומית.</li> </ol>	
<p><b>6.1.3 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.1.3</b></p>
<p>תנאי סף להגשת הבקשה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>במהות בקשה להיתר הכוללת עוגנים זמניים, יש לציין שבמסגרת העבודות ייעשה שימוש בעוגנים זמניים. הבקשה להיתר תכלול תכנון הדיפון של המרתף המבוקש, בתכנית יסומנו וימוספרו כל העוגנים המבוקשים להחדרה לחלקות הגובלות ויצורפו חתכים המציינים את פרטי העוגן המבוקש להחדרה וסוג העוגן.</li> <li>הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין (לרבות רמ"י) בהם מבוקש להתקין עוגנים זמניים, תישלח על חשבון המבקש באופן המפורט בתקנה 36 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 או על פי הוראות הדין הרלוונטיות, כפי שתהיינה בתוקף.</li> </ol>	
<p><b>6.1.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.1.4</b></p>
<p>תנאים בהליך הרישוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש לצרף אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר, לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות הגובלות, המיועדות להקמת העוגנים, למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</li> <li>חתימה על כתב שיפוי לטובת העירייה והוועדה המקומית, בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע או משליפתם.</li> <li>אישור גורמים רלוונטיים:</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא יותר שימוש בעוגנים בתחום רצועת המתע"ן, כמשמעותה בתת"ל 70 ב' ולרצועה לתכנון (להלן: רצועת הרק"ל), אלא באישור הגורמים הרלוונטיים האחראים.</li> <li>עוגנים בתחום התת"ל ו/או התמ"מ, (תשתיות גז, נפט, חשמל במתח גבוה, תשתיות ביוב וניקוז, אזורי פשט הצפה) לרבות סוג העוגנים, יתאפשרו בתיאום ואישור הגורמים הרלוונטיים האחראים על המערכות.</li> <li>תנאי למתן היתר במגרשים הגובלים ו/או החופפים לקווי המטרו והרק"ל יהיה תיאום עם הגורמים הרלוונטיים האחראים בתחום.</li> </ol>	



**תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.1**

3.4 ככל שיתקבל אישור לשימוש בעוגנים בתחום רצועות הרק"ל, המטרו וכל תשתית לאומית, תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי כל התנאים שייקבעו על ידי הגורמים הרלוונטיים- כגון הנושאים הבאים: שימוש בעוגנים זמניים ופולימריים, לוחות הזמנים להקמה ושליפת העוגנים מתחום הרצועה, ערביות, מפרט העוגנים וכיו"ב, וכל תנאי אחר שייקבע לרבות חתימה על הסכם ע"י היזם אשר יסדיר את השימוש בעוגנים בתחום התשתיות הלאומיות.

4. יש לקבל אישור של משרד התחבורה או מי מטעמו, לשימוש בעוגנים בתחום פרויקטים למסופי תחבורה ציבורית.

6. התקנת עוגנים בשטח המוגדר כתחום עתיקות תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**ביצוע התכנית****.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9