

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 552-0284398

התחדשות עירונית מתחם "רח' העצמאות אור יהודה"

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

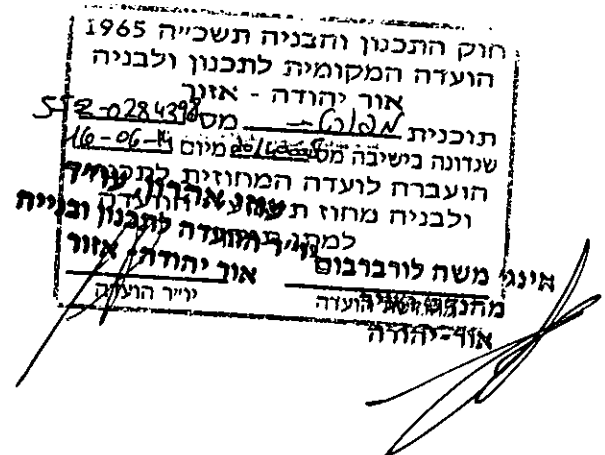
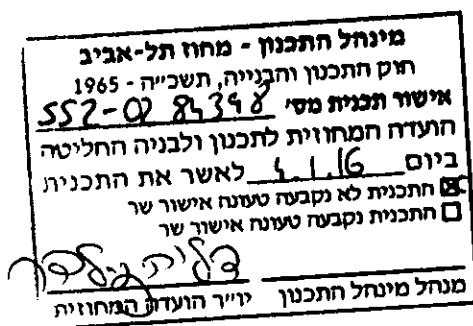
מחוז - תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

31.7.16

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 בנינים טוריים בני 2 קומות, 8 יח"ד במבנה ובסה"כ 16 בנינים 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 106-101), 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 שמספרם 304).

מתחם "ב" - דרומי מחולק למגרשי מגורים (בתאי שטח שמספרם 112-107), 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 בניני מגורים בני 17 קומות, כולל קומת קרקע ובסה"כ 372 יח"ד.

מתחם "ב": דרומי מכיל 6 בניני 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 ממסמכיה 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 להפקיד את התכנית	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	ל"ר	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> 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

קואורדינטה X 187300

קואורדינטה 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
מאא/ 100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	2977		03/11/1983
מאא/ 134	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 134 ממשיכות לחול.	0		11/05/1987
מאא/ מק/ 1022	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1022 ממשיכות לחול.	4741		30/03/1999
מאא/ 60	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 60 ממשיכות לחול.	2223		27/05/1976
מאא/ 66	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 66 ממשיכות לחול.	2417		02/03/1978
מאא/ 71	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 71 ממשיכות לחול.	2287		13/01/1977



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תגפ/ 560	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/ 560 ממשיכות לחול.	0		26/04/1971
מאא/ במ/ 1/ 148	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 1/ 148 ממשיכות לחול.	3980	2351	05/03/1992
מאא/ במ/ 2/ 156	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 2/ 156 ממשיכות לחול.	3956	1249	19/12/1991



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



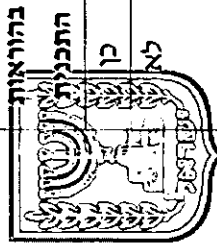
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



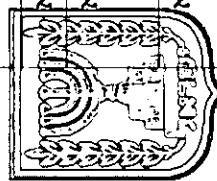
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

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



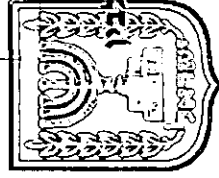
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

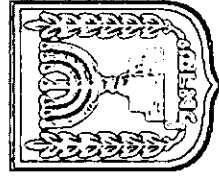
תאושרת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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



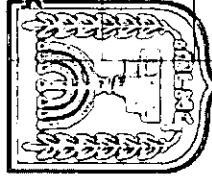
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מאוסרת

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

1.8.1 מגיש התכנית

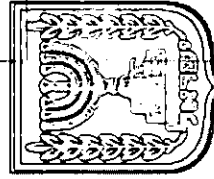
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108	03-5337965	
פרטי	פרטי	פרטי		א. דורי (אור) יהודה בע"מ	רעננה	ירושלים	34	09-9705500	09-9701157	



תחנת זמן
מונה הדפסה 34

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	



תחנת זמן
מונה הדפסה 34

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 בנין	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	

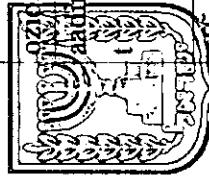
מאשרת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

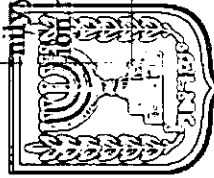
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל רוזין		ישראל רוזין	תל אביב-יפו	דרך השלום	7	03-6954455		alon@tishbyr.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190	03-9032190	office@tistr.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מיכל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

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: קיבוץ איל.



תכנון זמין
מנהל תכנון
34 הדפסה



תכנון זמין
מנהל תכנון
34 הדפסה

מאוסרת

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 34

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 שב"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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	58.326
------------------	--------

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

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**

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	614
דרך מאושרת	606, 602, 601
דרך מוצעת	603 - 605, 607 - 611
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 304
מגורים ד'	101 - 112
שביל	612, 613
שטח ציבורי פתוח	501 - 504

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	606
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	603, 604, 607, 608, 610, 611
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	303, 304



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 - 605, 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



גון זמין
תדפסה 34

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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, שימושים קהילה וחינוך (הוראות בסעיף 4.1.2)
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניו א. 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח עיקרי של עד 68 מ"ר + שטח לממ"ד. יחיד 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, חדרים טכניים מאגרים וכו'. קומת קרקע: יותרו השימושים הבאים: מבואות 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 בניה 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.



תכנון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	ד. מוסדות בריאות ספורט וביטחון. ה. מוסדות דת. ו. מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ובשימושים התואמים שכונת מגורים. ז. משרדי עירייה למגרש 303 : א. משרדי עירייה. ב. בתי תרבות סגורים (אולמות תרבות). ג. ספריות. ד. מרפאות. ה. מוסדות ספורט וביטחון. 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. ז. לא ייתאפשרו שימושים רגישים בהתאם להוראות תמ"א 2/4 כגון : בתי תרבות במתקנים פתוחים, בתי ספר, בתי חולים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ואו פיתוח הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית וע"פ הוראות התכנית.
ב	חניה החניות לשב"צ הקיים (ספרייה) בתא שטח שמספרו 302 יבוצעו מתחת למגרש 303 והדרך 608 על"פ תקן החנייה הקיים. 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. בנוסף לחניות הנדרשות על פי התקן הקיים, יותר לבנות חניונים ציבוריים מתחת למגרשי מבני הציבור, שמספרם 301, 302. במידה ולא תתאפשר בניית חניון תת קרקעי בתא שטח 301, ינתנו מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתא שטח 303. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף הארצי בעת הוצאת היתר בניה.
ג	מגבלות בניה לגובה גובה הבנינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בנייה. הגובה האבסולוטי יכלול את המתקנים הטכניים, מתקנים סולריים ואו וולטאיים וחדרי מכונות והכל בתנאי שיעמדו בגובה המקסימלי האבסולוטי המותר עפ"י תמ"א 2/4 שהינו +86 מ' מעל פני הים.
ד	פיתוח סביבתי הכנת תכנית פיתוח של כל מתחם ע"פ סעיף 6.10 להלן לאישור הועדה המקומית.
ה	קווי בנין בתא שטח שמספרו 303 :

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	א. יותרו קווי הבניין עד קו בנין 2.0 מ'. יותרו קווי הבניין למרתפים עד קו בנין 2.0 מ'. הבניה במגרש זה תהיה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. שטח השצ"פ ייועד לפיתוח נופי וגנני הכולל נטיעות עצים, מתקני משחק וריהוט גן.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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. ב. לאורך רח' העצמאות תנטע שדרת עצים כמפורט בסעיף 6.17 בהוראות התכנית. ג. תשמר תכנית פנויה מבינוי מעל ומתת הקרקע בכל שטחי השצ"פ.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	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.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לאורך רח' העצמאות תנטע שדרת עצים כמפורט בסעיף 6.17 בהוראות התכנית.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	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.
4.5.2	הוראות
א	דרכים 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'.



תכנון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

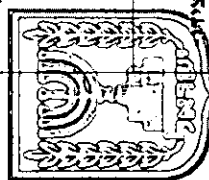
4.5	דרך מוצעת
ב	דרכים תנועה ו/או חניה א. בדרך שמספרה 608 יותר חניון תת קרקעי שישמש את מבנה הציבור בתאי שטח שמספרם 302,303. ב. בדרך שמספרה 609 יותר חניון תת קרקעי שישמש את מבנה הציבור בתא שטח שמספרו 301. ג. בדרכים שמספרן 610,611 יותר חניון תת קרקעי שישמש את כל מגרשי המגורים, בכפוף להסדרה קניינית מתאימה. ד. החניות העיליות במתחם התכנית תהיינה חניות נטועות. (1 עצי צל ל-3 חניות). ה. שימוש בריצופים מחלחלים בשטחי רחובות משולבים, לצורך החדרת מיי נגר ונטיעות (תאמונה הדפסה 34 שטח 608-611).
ג	הוראות פיתוח לאורך רח' העצמאות תנטע שדרת עצים כמפורט בסעיף 6.17 בהוראות התכנית.
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים א. דרכים. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב. ג. גינון ופיתוח סביבתי.
4.6.2	הוראות דרכים תנועה ו/או חניה א. השטח ישמש לצורך הרחבת הדרך ככל ויהיה בכך צורך כפי שיקבע במסמך עיצוב אדריכלי, וכלל שלא, השטח ישמש כשצ"פ.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים שבילים להולכי רגל ואופניים.
4.7.2	הוראות פיתוח סביבתי א. השבילים יהיו משולבים בפיתוח גנני. ב. תישמר תכסית פנויה מבינוי מעל ובתת הקרקע בשטחי השבילים.



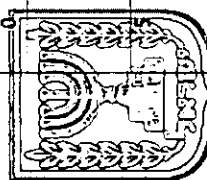
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר הקובעות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	צפיפות ליווים	מספר יח"ד	תכנית (% מתחם שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תא שטח	שימוש	יעד
								שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי שירות	מכלל הקובעות				
צו שמאל מנהל מנהל מנהל	2	17	(4) 86	46	(3) 62	58	1068	14428	(2) 3378	3410	(1) 7640	1351	סה"כ מתחם א'	106 - 101		מגורים ד'
								14658	(2) 3608	3410	(1) 7640	1443				
								14518	(5) 3458	3410	(1) 7640	1387				
								14160	(2) 3110	3410	(1) 7640	1244				
								14795	(2) 3745	3410	(1) 7640	1498				
								14348	(2) 3298	3410	(1) 7640	1319				
								86907	20607	20460	45840	8242				
צו שמאל מנהל מנהל מנהל	3	17	(4) 86	52	(3) 62	67	1174	14038	(2) 2988	3410	(1) 7640	1195	סה"כ מתחם א'	107		מגורים ד'
								14620	(2) 3570	3410	(1) 7640	1428				
								14863	(2) 3493	(7) 3480	(6) 7890	1397				
								14818	(2) 3608	(9) 3445	(8) 7765	1443				
								14538	(2) 3328	(9) 3445	(8) 7765	1331				
								14161	(2) 2955	(9) 3445	(8) 7765	1182				
								87042	19942	20635	46465	7976				
צו שמאל מנהל מנהל מנהל	2	3	(4) 43			45	257	2580	1450	260	870	1003	סה"כ מתחם ב'	112 - 107	מגורים ומבנים ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								7569	2803	1401	3365	2803				
								27000	13500	3500	10000 (10)	1294				
								37149	17753	5161	14235	5100				
								1320	1320			440				
								381	381			127				
צו שמאל מנהל מנהל מנהל	2	15	(4) 86			75	2087	27000	13500	3500	10000 (10)	1294	סה"כ מתחם ב'	303 - 301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								37149	17753	5161	14235	5100				
								1320	1320			440				
								381	381			127				



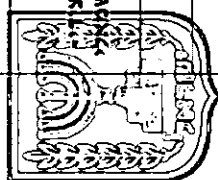
מנהל
מנהל
מנהל
מנהל
מנהל



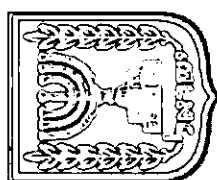
מנהל
מנהל
מנהל
מנהל
מנהל

מאשרת

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות לוחם יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מרחב שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	שטחי קניסה	מרחב לכניסה	מרחב לכניסה					
צדדי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	מרחב לכניסה הקובעת	מרחב לכניסה הקובעת	מרחב לכניסה הקובעת	מרחב לכניסה הקובעת	מרחב לכניסה הקובעת	4290	4290	4290	4290	715		608		דרך מוצעת
							2709	2709	2709	2709	909		609		דרך מוצעת
							9534	9534	9534	9534	3178		610		דרך מוצעת
							9270	9270	9270	9270	3090		611		דרך מוצעת
							198	198	198	198	66		612		שכיל
							177	177	177	177	59		613		שכיל



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

ליאושרת

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

קדמי	קו בנין (מטר)	אחורי	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד
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'
0		0	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'
3		3	סה"כ מתחם ב'	112 - 107	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3		4.5		301		מבנים ומוסדות ציבור
3		2		302		מבנים ומוסדות ציבור
2		2	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	303		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 כלולים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.
- 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.
- בתא שטח 302 השטחים הינם של המכנה 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 ומונפים בזמן הבניה הינו +86 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מסי הקומות והגובה המותר על פי התשריט יגבר הגובה הקבע 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.

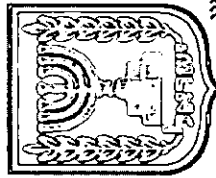
(ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר.

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

(ד) 125 מ"ר שטח רצפות למבני ציבור.

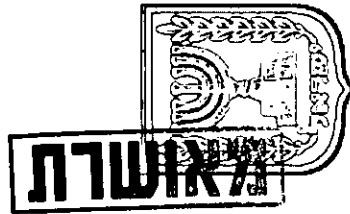
(9) 35 מ"ר שטח שירות עבור מבנה ציבור.

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



תכנון זמין

מונה הדפסה 34



תכנון זמין

מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 גנטית 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 הוזה לחיפוי המבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 יחיד 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 אב 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 תתבצע 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.

ו. יש למנוע מטרדים סביבתיים בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.

ז. חניונים:

1. יש להעדיף אוורור טבעי יעיל וחسכוני ע"י מתן פתחי אוורור בפתחים הנדרשים ע"פ המשרד להגנת הסביבה.

2. מומלץ לבצע חישוב פיזור מזהמים ובהתאם הנחיות לגבי גובה ארובות הפליטה המינימליות 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

1. 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.

2. שימור עץ מספר 357 עפ"י שני הנספחים הנכללים בסקר עצים בוגרים.

2.1 הריצוף הסמוך לפתח הנטיעה של העץ ישופע כך שיאפשר זרימת מי גר אל פתח הנטיעה.

כמו כן, שפת פתח הנטיעה תהייה במישור הריצוף הסובב אותה ולא גבוה ממנו על מנת לאפשר זרימת מי גר אל פתח הנטיעה.

2.2 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 גידום דישון והשקייה. העבודות יבוצעו עפ"י הנחיות ובפיקוח אגרונום.

3. 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.

ביו, ניקוז, מים, תברואה

6.7

א. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביו + ניקוז בתחום כל מגרש.

ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביו, כחוק, ו/או הצגת פתרון התחברות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.7

למערכת הקיימת בכפוף לאישור משרד הבריאות.

ג. התכניות 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.

ניהול מי נגר

6.8

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 מונמד. 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 האזורים, 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 ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.9

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 מכח 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.

6.9

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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 ו/או מייל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

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 בקנ"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 סטיה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת, כמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך לא 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 בקנ"מ 1: 500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים, התכנית תועבר לקבלת חו"ד רשות הניקוז.

התכנית תכלול:



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.10

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 למבנה 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 המנחה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 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 מ"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 תגורר הוראות בהיתר בניה בדבר גריסה, מיחזור ופינוי.

10. ניקוז :

תנאי להיתר, הגשת תכנית פיתוח מפורטת לרשות ניקוז ירקון.

תשתיות

6.11

- א. חשמל, תאורה, טלפון וטלויזיה: כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר 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

- 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 ומס'
מונה הדפסה 34



תכנון ומס'
מונה הדפסה 34



תכנון ומס'
מונה הדפסה 34

6.13	גגות
ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים.	אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
6.14	היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.	
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית.	
6.16	הנחיות מיוחדות
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 ומבנין לבנין בשיעור שלא יעלה על 5% מהמגרש נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניווד יח"ד ממגרש למגרש ומבנין לבנין 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'. העצים יהיו מורכבים, מעוצבי גזע בקוטר גזע מינימלי של 5 צול (מדידה 20 ס"מ מעל בית השורשים), ובעלי פריחה משמעותית.	
6.17	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה והבינוי".	
6.18	סטיה ניכרת
1. תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו. 2. צירוף שטח המרפסות ו/או הגינות התלויות לשטח הדירה תהווה סטיה ניכרת.	
6.19	חומרי חפירה ומילוי
אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והתפרונות לטיפול בהם.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התניות - שלביות	שלביות בינוי פינוי מופיעה בנספח "שלביות הפינוי והבינוי", שינויים בנספח זה יאושרו ידי הועדה המקומית, ובלבד שבנין מס' 34 יפונה לא יאוחר מהשלב השלישי.
2	התניות	כל שלב בבניה יתן פתרון לגישות, 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.
3	שלביות הביצוע	1. פירוט הקמת שטחי הציבור עפ"י הפירוט בנספח שלביות הבינוי.. 2. תנאי לאיכלוס מבנה המגורים בשלב האחרון יהיה השלמת ביצוע הפיתוח של יתרת השצ"פים שלא בוצעו עד לשלב זה.

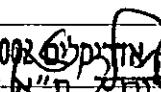
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אור יהודה 500224001		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרטי א. דורי (אור יהודה בע"מ) 514348333		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אור יהודה 500224001		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א. דורי (אור יהודה בע"מ) 514348333		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אור יהודה 500224001		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אחרים - בעלים		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ישראל רוזין עורך ראשי		

חתימה:  תאריך: 2012 בע"מ
 דרך משלוח, ת"א 67892
 טלפון: 03-6954455



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



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

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

אני החתום מטה אדריכל ישראל רוזני (שם עורך התכנית), מספר זהות 50256197,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני ערכתי את תכנית מס' 552-0284398 (להלן "התכנית")

ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 34

וגרסת תשריט מס' 17.

התכנית שהוגשה על ידי ביום 26.07.16, התואמת לגרסת הוראות מס' 035 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	איחוד וחלוקה	1.4	
2	מגורים	2.3	
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.

חתימה

8.8.2016
תאריך

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 מתדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
יש להזין את סריקת הטופס החתום כצורפה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.