

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/06/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

08/03/2021

תכנית מס' 555-0506782

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מאא/570 רחוב יגאל אלון 1

תכנון זמין

מונה הדפסה 21

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 21



תכנון זמין

מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במגרשים 811, 812 ו-822 אשר הינם חלק ממגרש מקורי בשיכון הממשלתי שנבנה בשנות ה-50. מגרש 812 יועד בתכנית מאא/504 לשצ"פ. תוכנית זו נועדה להסב לייעוד מגורים חלק קטן משטח השצ"פ הצמוד וזאת בכדי לאפשר בניית 2 יח"ד כפי שניתן בשאר המגרשים בשכונה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מאא/570 רחוב יגאל אלון 1	שם התכנית	שם התכנית	1.1
--------------------------	-----------	-----------	-----

		ומספר התכנית	
--	--	--------------	--

555-0506782	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

1.291 דונם		שטח התכנית	1.2
------------	--	------------	-----

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
-------------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אור יהודה

קואורדינאטה X

186150

קואורדינאטה Y

659475

שכונת מגורים שיכון ממשלתי, הראשונים, סקיא.

**1.5.2 תיאור מקום****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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	שד אלון יגאל	אור יהודה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6228	מוסדר	חלק		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מאא/504	822,812,811

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות של תכנית תמא/ 2 /4, ואלו תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 2 /4
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו כפופה להוראות של תכנית תמא/ 2 /4, ואלו תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 2 /4
02/11/2017	923	7611	תכנית זו כפופה להוראות של תכנית תממ/ 5 /5, ואלו תחולנה על תכנית זו, למעט השינויים המצוינים במטרת התכנית ובעיקריה	כפיפות	תממ/ 5 /5
15/04/2004	2549	5289	תכנית זו מחליפה את תכנית מאא/504 כמפורט בתכנית	החלפה	מאא/ 504
10/05/2006	3149	5526	תכנית זו מחליפה את תכנית מאא/ 518 /9 ב כמפורט בתכנית	החלפה	מאא/ 518 /9 ב
11/01/1987		3416	תכנית זו מחליפה את תכנית מאא/9 א כמפורט בתכנית	החלפה	מאא/ 9 א

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו...

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קותי הילל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קותי הילל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 20 17/01/2021	רוני שרוני	02/02/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		17: 02 27/01/2021	קותי הילל	27/01/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16: 46 27/01/2021	רונן ויקנין	27/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 10 10/11/2020	קותי הילל	26/03/2019	1	1: 250	מנחה	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		עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	073-3388395		irena@or-ye.co.il
	פרטי	משה זיגדון	5367239 0		אור יהודה	שד אלון יגאל	1	050-6472247		haimosnat09@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

**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	קותי הילל	82043		אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-5331791	1533-5331791	kuti581@bez- eqint.net
	מודד	עבד אלמונעם אלגיוסי	926		גילגוליה	(1)		09-7393455	09-7393455	abedj1969@h- otmail.com
	יועץ תחבורה	רוגן וקנין	112491		רמת השרון	(2)	95	03-5490526	03-5478181	panter@pante- r-eng.co.il
	שמאי	רוני שרוני	419		רמת גן	(3)			054-4810442	ronishar@gm- ail.com

(1) כתובת: גילגוליה.

(2) כתובת: המלאכים 95.

(3) כתובת: הפודים 29/1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הגדלת שטח המגרש מיועד למגורים על חשבון שטח מגרש סמוך (שייעודו שצ"פ) ויצירת מסגרת תכנונית עבור 2 יח' דיור במקום יח' אחת קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

א. איחוד וחלוקה:

-להגדיל שטח מגרש מגורים על חשבון שטח השצ"פ הסמוך.

ב. זכויות בנייה:

-להגדיר בניית 2 יחידות דיור על המגרש.

ג. קווי בניין:

-לשנות קווי בניין כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
שטח ציבורי פתוח	101
דרך ו/או טיפול נופי	102

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	488	37.80
פיתוח נופי ומעבר כלי רכב	47	3.64
ש.צ.פ.	756	58.56
<b>סה"כ</b>	<b>1,291</b>	<b>100</b>

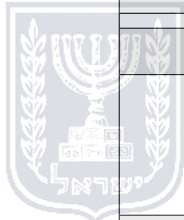
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	47.23	3.66
מגורים א'	600.07	46.52
שטח ציבורי פתוח	642.58	49.82
<b>סה"כ</b>	<b>1,289.88</b>	<b>100</b>

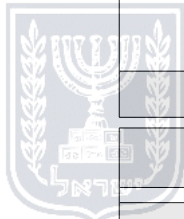


**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. חניה. ג. מחסן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>היקף אחסון</b> גודלו של המחסן לא יעלה על 15 מ"ר ליח' דיור אחת, גובהו לא יעלה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבנה המגורים.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מקלטים ציבוריים, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים. לא יותר מעבר כלי רכב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. פיתוח נופי ב. מעבר כלי רכב מרחובות ראשיים אל מגרשי המגורים הנמצאים משני צידיו.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח) (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(5)	(4)	3	1	2	10	2	40	123.3	740	(2) 240		(1) 100	400	600	100	מגורים א'		

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות מעל פני קרקע 50מ"ר ליחידה(30מ"ר עבור חניות מקורות, ממ"ד, חצר משק או מחסן.
- (2) קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין תהייה בתחום קנטור הקומה שמעליה, אך לא יותר מ-120 מ"ר, הקטן מבין השניים עבור כל יחידת דיור.
- (3) לא כולל שטחי שרות.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) קדמי מערבי + קדמי דרומי לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. תיוותר לפחות 15% קרקע במגרש פנויה מעל ובתת הקרקע לחלחול מי נגר.
2. גדרות בלוקים או בטון בגובה 1.60 מ' עם חיפוי אבן או טיח צבעוני
3. גגות בטון שטוח או רעפים. גובה מעקות בגגות בטון לא פחות מ-1.10 מ'

**6.2****חניה**

חניה לפי תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר.

**6.3****רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית, במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה מחדש.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר כמפורט בתכניות התקפות.
2. שימושים ותכלויות המחייבים בבניה אקוסטית עפ"י תמ"א 2/4 ימוגנו בהתאם למפורט בנספח א-2 בתמ"א 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים"
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם נת"ע.

**6.5****היטל השבחה**

היטל השבחה בהתאם לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישור תכנית זו.

