

5-2335

מרחב תכנון מחוזי - מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אור-יהודה - אזור
שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מאא/מק/1018- "התרת 2 קומות מרתף"

שינוי לתכנית מתאר מקומית מאא/100, תכנית מתאר מ.א.א. 132/
תכנית מתאר מאא/1/130, תכנית מפורטת מאא/7, תכנית מתאר מקומית
מ.א.א. 138/ ולת"ש"צ 3/55/13

מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב יפו
מקום: עיריית אור-יהודה
שטח התכנית: כ- 285 דונם
גבולות התכנית: תחום שיפוט עיריית אור-יהודה
בעל הקרקע: מנוהל ע"י מנהל מקרקעי ישראל
היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור-יהודה אזור
עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור-יהודה אזור.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' מאא/מק/1018 -
"התרת 2 קומות מרתף" שינוי לתכנית מתאר מקומית מאא/100, תכנית מתאר
מס' מ.א.א./1/130, תכנית מפורטת מ.א.א./7, תכנית מתאר מקומית
מ.א.א./138, ולת"ש"צ 3/55/13, התכנית כוללת הוראות של תכנית
מפורטת.

2. תחום התכנית: איזורי התעשייה בתחום עיריית אור-יהודה.
גוש: 7216 ח' 6-62
גוש: 6226 ח"ח 29, ח' 72-74, 87, 70-44, 42, 41, 39-32
גוש: 6228 ח"ח 22-23, 10, 6-4, 2-1
גוש: 6508 ח' 80-88
גוש: 6481 ח' 81-85, 87-89, 91-92

3. מסמכי התכנית - תכנית זו כוללת:
הוראות תכנית הכוללות 4 עמודים

ועדה מקומית אור-יהודה אזור
אישור תכנית מס' מאא/מק/1018
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 981004 ביום 23-7-98
ת.מ.א.א. ש.א.א.
יו"ר הועדה המקומית
תכנון וניהול אור-יהודה אזור
א. הפני

4. יחס לתכניות אחרות:

- 4.1. על תכנית זו חלות הוראות התכניות שבתוקף למעט השינויים שנקבעו במפורש בתכנית זו.
- 4.2. אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד היכנס תכנית זו לתוקף.
- 4.3. אין בתכנית זו לפגוע בהוראותיה של תכנית שקיבלה תוקף ערב אישורה של תכנית זו.

5. מטרת התכנית:

- א. התרת הקמתן של 2 קומות מרתף באיזורי התעשייה באור - יהודה.
- ב. קביעת שטחי השירות המותרים באיזורי תעשייה.

6. הגדרות:

קומת מרתף-בתכנית זו-חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ- 0.50 מ' מהמפלס של פני הקרקע (להלן: "קומת מרתף") בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

7. בקומת המרתף יותרו שימושים למטרות שירות וכן לצורכי תעשייה בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה מעליהם ויירשמו כיחידה אחת עמו.

8. הוראות התכנית:

- 8.1. תותר הקמת 2 קומות מרתף בנוסף למותר בהוראות תכניות שבתוקף ביום מתן תוקף לתכנית זו.

- 8.2. גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא עד 4.0 מ'.

- 8.3. קווי בנין בקומת מרתף:

- 8.3.1. קווי בנין בקומת מרתף יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בנין.

- 8.3.2. חריגה מקו הבניה

- 8.3.2.1. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומת מרתף חריגה מקווי הבנין ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי בנין, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

- 8.3.2.2. בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה, על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או נמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם בנינו, עקב חריגה מקווי בנין כאמור בסעיף 7.3.2

8.3.2.3 החליטה הועדה המקומית לאשר בניית קומת מרתף בחריגה מקו הבנין כאמור, תשלח על חשבון מבקש ההיתר הודעה בכתב בדואר רשום לכל בעלי הקרקע ו/או הבנין ו/או מחזיקים של הנכסים הגובלים במרתף כאמור לעיל, בהודעה תינתן אפשרות למקבלה להגיש לועדה המקומית תוך 14 יום התנגדות לחריגה מבוקשת.

8.3.2.4 הועדה המקומית תהא רשאית לאשר את החריגה עם או בלי שינויים, או לדחותה.

8.4 בקומת מרתף יש להקים יציאת חירום. כן יש לחייב מילוי כל דרישות שרות הכבאות בענין בטיחות אש.

8.5 זכויות הבניה:

8.5.1 זכויות הבניה לשטחים עיקריים במגרשים לא ישונו עקב תכנית זו ויהיו בהתאם לזכויות הקבועות בתכניות התקפות.

8.5.2 כמו כן, ניתן יהיה בהליך של הקלה, להוסיף לזכויות הבניה את אותן זכויות בניה, שניתן לאשרם בהליך של הקלה בהתאם לתכניות התקפות החלות, מכח הוראות סעיפים 147, 149 ו- 151 לחוק ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

8.5.3 מגרש אשר לא יקים קומות או קומת מרתף יוכל להגיש בקשה להקלה לתוספת קומה או קומות לפי הענין מעל הקרקע בהתאם להוראות סעיפים 147, 149 ו- 151 לחוק ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

8.5.4 בנוסף לזכויות הבניה העיקריות הקבועות בתכניות התקפות תותר בניה לשיטחי שירות במלוא קונטור המרתפים למטרות הבאות:

- * חלקי הבנין שאינם נמדדים לפי סעיף 1.00.7 לתקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970.
- * אותו שטח של חדר המדרגות שאינו עולה על 16 מ"ר.
- * שטחו של מגדל חדר המדרגות הבולט מעל משטח הגג.
- * שטחם של מוסך או מקומות חנייה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות קירור או איזורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, חדר מכונות להפעלת מעלית, פיר מעלית, בריכת מים סגורה להספקת מים, חדר למיכלי גז, מקום או חדר לכלי אשפה של הבנין, ארובות איזורור ואינסטלציה סניטרית.

שטחי הבניה האמורים למטרות שירות תותרנה בתוספת של עד 150% משטח המגרש. מגרש אשר לא ינצל את שטחי הבניה למטרות שירות כאמור בקומות המרתף יהא רשאי, באישור מהנדס הועדה המקומית לנצל את שטחי הבניה האמורים בקומות העיליות עד 75% משטח המגרש.

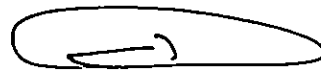
8.6. לבקשה להיתר תצורף חוות דעת של יועץ מיזוג אויר בנושא איכות אוויר במרתפים. חוות הדעת תתייחס לדרישות המשרד לאיכ"ס בדבר מספר החלפות אויר בשעה והתקנת גלאי CO וכן לענין אופן הוצאות האויר אל מחוץ למרתף. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור היחידה לאיכ"ס של העיריה.

9. מועד משוער לביצועה של תכנית זו - תוך עשר שנים.

10. היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

11. חתימות

אחה שדנת אדריכלית
מהנדסת העיר המקומית
התכנון ובניה אור יהודה



הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה - אזור