

מחוז תל אביב

5008922

מרחב תכנון מקומי אור-יהודה-אזור

תכנית מפורטת מס' מאא/215

אזור

שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית מפורטת מאא/במ 26

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

תכנית מפורטת מס' מאא/215-אזור

שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית מפורטת מאא/במ 26

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מאא/215 "בית אבות גיל הזהב". שינוי מס' 1 לשנת 1999 לתכנית מפורטת מאא/במ 26 באזור.
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ של 1:625 (להלן: "התשריט").
ג. גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: "הבינוי")
ד. נספח תנועה וחניה (להלן: "תנועה").
ה. טבלת הקצאות ואיזון.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. תחולת התכנית וגבולותיה : 1. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
2. תחום התכנית כולל: גוש - 6026 חלקות - 48, 49, 50, 67
3. גבולות התכנית: מצפון - רח' האיכרים
מדרום - רח' משה שרת
ממערב - רח' הרצוג
ממזרח - מתחם "גורמן-כור נכסים"
4. שטח התכנית : שטח התכנית הוא - 3956 מ"ר.
5. בעלי הקרקע : רשות הפיתוח ואחרים.
6. הזם : ליצק - מוסקוביץ - רח' משה שרת 35 אזור 58000
טל': 03-5597613 פקס: 03-5568218
7. המתכנן : ס. רוסמן - אדריכלים - רח' שיק 6 ת"א 68191
טל': 03-5186081 פקס: 03-5186082

מוקדמת מס'.....?

8. מטרות התכנית : הכנת תכנית מפורטת שבין הרחובות האיכרים, משה שרת והרצוג שתאפשר הוצאת היתר בניה כנדרש בתכנית הראשית וכל זאת ע"י:

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- ב. תוספת בניה לחלקה 48 מיועדת לבית אבות.
- ג. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' לאזור מגרש מיוחד ושטח פרטי פתוח.
- ד. חלוקת הדרך המשולבת (חלקה 67) ושינוי יעוד חלק ממנה לשטח ציבורי פתוח (ד).
- ה. קביעת תקנות בדבר זכויות בניה, קווי בנין, גובה הבניה ותכליות מותרות בתחום התכנית.
- ו. קביעת הנחיות בינוי.
- ז. קביעת הוראות תנועה וחניה.
- ח. קביעת שטחים עבור בית אבות:
 - שטח עיקרי מעל פני הקרקע 4390 מ"ר.
 - שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע 1100 מ"ר.
 - שטח שירות מעל פני הקרקע 1100 מ"ר.
 - שטח שירות מתחת לפני הקרקע 1460 מ"ר.
- ט. קביעת הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה.
- י. קביעת הקצאות ואיזון החלקות בתחום התכנית.
- יא. לשנות חלק נקודתי מתכנית מפורטת מאא/ במ 26 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 24/10/96 י.פ. 4461.

9. הוראות התכנית : א. אזור מיוחד - מסומן בתשריט בצבע צהוב, עם קוים אלכסוניים חומים ומותחם בקו חום.

שטחים והוראות בניה

מס' קומות	אחורי	צדדי	קוי בנין קדמי	שטחי מעל מתחת פני הקרקע	שטחים עקריים מעל מתחת פני הקרקע	שטח מגרש	מס' ש מגר	יעוד
3	---	3 מ'	5 מ' רח' משה שרת, רח' האיכרים. 4 מ' רח' הרצוג	1460 מ"ר 1100 מ"ר	1100 מ"ר 4390 מ"ר	3216	א'	מגרש מיוחד לבית אבות
---	---	---	---	---	---	440	ב'	שטח פרטי פתוח
				1460 1100	1100 4390	3656		סה"כ

מוקדמת מס'!..... 2

זכויות הבניה יכללו גם את האגף החדש שיוקם על חלקות 49-50 וגם האגפים הקיימים על חלקה 48, זה לצורך השלמת הפרויקט בצורה נכונה ארכיטקטונית ותיקנית מבחינת דרישות כל הגורמים החיצוניים המאשרים פרויקטים מסוג זה, ללא הפרעה למגורים הקיימים והכללת הפרויקט במסגרת הסביבתית.

ב. אזור שטח פרטי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה.
החצר הפנימית לצורך יצירת גינה גדולה שתשמור על פרטיות הדיירים, על איכות החיים, על השקט ללא שום הפרעה לסביבה בצורה מוחלטת.
לא תותר הקמת גדרות, לא תותר הקמת בניה קשיחה כלשהיא בשטח זה לרבות בניה קלה לצורך פיתוח שטח פרגולות, ריהוט גן פרחים וצמחים וכדומה.
השטח יהיה לשימוש דיורי המקום ותחזוקת המקום תהיה באחריות היזם/המפעיל.

10. נספח הבינוי: נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מחייב מבחינת קוי הבנין, מרווח בין הבנינים וגובה מירבי. החלוקה הפנימית של חדרי הבנין וסידור מקומות החניה המסומנים בנספח הבינוי יהיו מנחים בלבד. שינוי בהם לא יראה כשינוי לתכנית.

11. נספח תנועה: נספח תנועה המצורף מסביר הסדר התנועה, דרכי גישה וחניה כחלק בלתי נפרד מתכנית זו.
הוא מחייב את כניסות-יציאות ורמפות לחניה בקומת הקרקע ומרתף בתוך קו הכחול ואינו מחייב מעבר לקו הכחול. מקומות חניה יהיו על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ביטול המעבר לרכב מרח' האיכרים לרח' שרת יבוצע לאחר ביצוע החיבור המתוכנן ממזרח לתכנית.

12. איחוד וחלוקת מגרשים: מסומן בתשריט בקונטור שחור עם קווים אלכסוניים שחורים. חלקות 48-49-50 בגוש 6026 יאוחדו למגרש אחד ויחולקו למגרש א' לבית אבות ולמגרש ב' שטח פרטי פתוח כמסומן בתשריט.
כמו כן חלקה 67 בגוש 6026 מסומנת בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק תחולק לשני מגרשים ג,ד, מגרש ד' ישנה יעודו לש.צ.פ. כמסומן בתשריט.

13. טבלת איזון והקצאות: התכנית תוגש ללא הסכמת הבעלים ותלווה בטבלת איזון ולוח הקצאות כמוגדר ומפורט בחוק התכנון והבניה.

מוקדמת מסי..... 7

14. תנאים להוצאת היתר בניה:
היתר הבניה ינתן בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח, שטח הבניה המירבי במגרש והוראות מפורטות בטבלה. כל הפונקציות הפנימיות, החלוקה הפנימית והשיטתיים יהיו בהתאם להנחיות לעבודות תכנון ודרישות מהנדס המועצה ובכפוף לקבלת אישור משרד הבריאות וח"ד אקוסטי למטרדי רעש ותחבורה. מסקנות ח"ד יוטמעו בהיתר הבניה.

15. הריסה ופינוי:
בחלקות 49-50 כמסומן בתשריט, באחריות הזים להרוס ולפנות כל הפסולת לאתר פסולת מאושר כתנאי לקבלת היתר בניה.

16. תשתיות, ניקוז תיעול, ביוב, מים וחשמל:
א. תכנית פתרון ניקוז אשר תמנע פגיעה בקרקעות ומגרשים סמוכים תוגש כחלק מהיתר הבניה.
ב. כחלק מהבקשה להיתר בניה תוגש תכנית לחיבור מים וביוב למערכת הקיימת של היישוב בתאום עם משרד הבריאות, משרד העבודה ומשרד לאיכות הסביבה, לפי הנחיות הרשויות המוסמכות לשמירת בריאות הציבור ומפגעים ציבוריים.

ג. הספקת החשמל תוסדר לפי הנחיות הרשויות המוסמכות.

17. יחס לתכניות אחרות:
הוראות התכנית הראשית מאא/ במ 26/ או כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בתכנית זו תקפות בכל שאין סתירה בין הוראותיהן להוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אחרות להוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

18. רישום שטחים ציבוריים:
מגרשים ג,ד, תרשמנה ע"ש המועצה המקומית אזור.

19. זמן ביצוע: התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימות:

חתימת יזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

רוסמן אדריכלים נע"מ
ח.פ. 512932666

מוקדמת מס'.....7.....

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הרשמת תכנון והבניה
אזור יהודה - אזור
תוכנית מס' 215/166
שנוחה בשיבה מס' 215/166 מיום 28.6.65
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"פ החלטת
למתן ת"א
מנהלת העדה
מנהלת העדה המחוזית

חתימת הועדה המחוזית:
11.10.66

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 215/166

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

לשם