

5-2939

אנושית

19.4.04
תכנית מוקדמת מס'

מרחב תכנון מחוזי - מחוז תל אביב

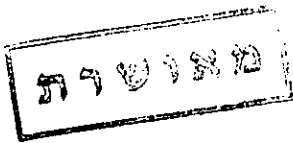
מרחב תכנון מקומי - אור-יהודה - אזור

**תכנית מתאר מקומית מס' מאא/501
עם הוראות תכנית מפורטת**

שינוי

- לתכנית מתאר מאא/1/9
- לתכנית מתאר מאא/9/א
- לתכנית מתאר מאא/100
- לתרש"צ 3/55/1 ולתרש"צ 3/55/17





מרחב תכנון מחוזי – מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי – אור-יהודה – אזור
תכנית מתאר מקומית מס' מאא/501
עם הוראות תכנית מפורטת
שינוי תכנית מתאר מאא/9/1
לתכנית מתאר מאא/9/א
לתכנית מתאר מאא/100
לתרשי"צ 3/55/1 ולתרשי"צ 3/55/17

פרק 1 – כללי

1. מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב יפו
מקום: אור-יהודה. מצפון-רח' האצ"ל מדרום- חלקות 158,159 ממזרח-חלקה 125 ממערב- חלקה 122.
שטח התכנית: 1072 מ"ר
גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף
בעל הקרקע: קרן קיימת לישראל בחכירה.
- היזום: דני אוזון, מרסל אוזון.
עורך התכנית: כהן אליהו, מסי רשיון 04028, רח' הבילויים 37 ר"ג טלי 03-6766467
מודד התכנית: שמעון ורזיגר מודד מוסמך, רשיון מס' 418, רח' הברזל 3 ת"א טלי 03-6485999
2. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מאא/501, עם הוראות תכנית מפורטת המהווה שינוי לתכנית מתאר מאא/9/1, לתכנית מתאר מאא/9/א, לתכנית מתאר מאא/100, לתרשי"צ 3/55/1 ולתרשי"צ 3/55/17.
3. תחום התכנית: גוש: 7210 חלקות: 123,124
4. כתובת: רח' האצ"ל 4,6, אור-יהודה.
5. מסמכי התכנית
התכנית כוללת:
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
 - ב. תשריט בקני"מ 1:250, 1:5000
 - ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250, נספח הבינוי הוא מנחה למעט: קוי בנין, מסי קומות על קרקעיות, גובה הבנין, מיקום החניות ומרווחים בין הבנינים. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

פרק 2 – מטרות התכנית

1. שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי ליחידת דיור מ- 360 מ"ר ל- 250 מ"ר.
2. תוספת 2 יח"ד למגרש. בכל מגרש יהיו 2 יח"ד בקיר משותף.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה.
4. ביטול הוראה בדבר רוחב מגרש מינימלי.
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
6. סה"כ בניה - 4 יח"ד, סה"כ שטח עיקרי מעל לקרקע – 800 מ"ר
סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע – עד 160 מ"ר
סה"כ שטח שרות מתחת לפני הקרקע- עד 200 מ"ר.

פרק 3 – הוראות התכנית

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור מגורים א', באזור זה יבנו מגורים צמודי קרקע דו-משפחתי.
2. תכליות מותרות: מגורים.
3. 2 יחידות דיור במגרש אחד תהיינה בקיר משותף.
4. זכויות הבניה: יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה להלן:

טבלת זכויות בניה:

קווי בניין	שטח ליחידת דיור אחת			מס' יח"ד בתכנית	ייעוד
	שטח שרות מתחת לפני הקרקע	שטחי שרות מעל הקרקע	שטח עיקרי מעל לקרקע		
כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי	עד 50 מ"ר ליחידת דיור	עד 40 מ"ר מתוכם 30 מ"ר ל- 2 מקומות חניה מקורה.	200 מ"ר מזה עד 120 מ"ר בקומת קרקע ועד 23 מ"ר בעליית גג	4	מגורים א'
	עד 200 מ"ר	עד 160 מ"ר	800 מ"ר	סה"כ שטח ל- 4 יח"ד	

5. גגות: הגגות יהיו מרעפים, הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.
6. גובה הבנין: גובה מפלס כניסה (+0.00) לא יעלה על 1.2 מ' מגובה פני אמצע המדרכות בחזית הצפונית.
לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים.
גובה שיא הגג לא יעלה על 10 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (+0.00).
7. מרתפים:

4. חשמל וטלפון ומערכות כבלים – החיבורים לחשמל וטלפון ייקבעו ע"י מח' הנדסה בתיאום עם חב' חשמל ובזק.
5. ניקוז – כל בקשה להיתר תחויב בפתרון הניקוז של מי הגשם במגרש עפ"י הנחיות מח' הנדסה.
6. אשפה – סידורי סילוק האשפה יהיו על פי הוראות למתקני תברואה תש"ל 1970 והוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

פרק 6 – הוראות בעינינים שונים

1. הוראות בענייני מגבלות רעש
 בניינים חדשים הנמצאים בתחום רעש שבין (A) LDM-60-65 DB (25-30) תח"ר) יחוייבו לעמוד בדרישות אקוסטיות כמפורט בפרק ז' בתכנית מתאר ארצית חלקית תמ"א 2/4 וכמפורט להלן. היתרי בניה למגורים בתחום התכנית ילוו במפרט אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש מנתיב הטיסה של נתב"ג. הנספח האקוסטי של תמ"א/2/4 מהווה חלק מהוראות התכנית.
2. נספח אקוסטי
 דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60-65 יחידות LDN (25 עד 30 תח"ר) מר"מ 1 הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

- א. עמידה בדרישות
 תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש מזערית היא 25 דציבל (A)
- ב. כללי
 - א. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
 - ב. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר, יאטם בחומר אטימה אלסטי.
 - ג. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
 - ד. יש להימנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

- ג. קירות חיצוניים
 קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

מאשרות

ד. חלונות
חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיה בעלי אינדקס לרעש של 29 דציבלים לפחות. זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות. חלונות נפתחים יהיו בעלי מנגנון פרוזל של סגירה בלחץ. חומרי האיטום יהיו נאופרן או שוייע ללא מרק. בין המשקוף לקיר יבוצע איטום בחומר אלסטי.

ה. דלתות
כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד בעברה של (ש) DB 29 לפחות דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

ו. גגות
הבניה תתוכנן עם גגות בטון, גם אם יתוקנו גגות רעפים מעל התיקרה הקונסטרוקטיבית.

3. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. יחס לתכניות אחרות
על תכנית זו חלות הוראות התכניות הבאות: מאא/9/א, מאא/100, תרש"צ 3/55/17, מאא/1/9 מלבד ההוראות אותן משנה תכנית זו.

5. מועד משוער לביצוע התכנית
תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

פרק 7 – חתימות

א. כהן מהנדס בנין
מס' רישום 04028
דגמת-נב הבולטיים 37
טלפון: 6786467

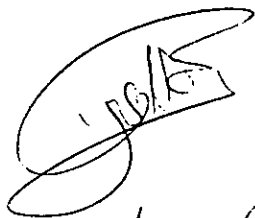
חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת היזם

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 501/אא/א
התכנית מאושרת מבח
שעיף 108 (ג) לחוק
שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 501/אא/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.5.04 לאשר את התכנית
שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית


Yoram Harezi

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור יהודה - אזור
תוכנית מס' 501/אא/א
שדונה בשיבה מס' 501/אא/א מיום 19.2.04
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ת"א ע"י הועדה
למתן תוקף
מס' 501/אא/א
מהנדסת תעדה
יו"ר הועדה