

רחב תכנון מחוזי – מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי – אור-יהודה – אזור

תכנית מתאר מקומית מס' מאא/מק/1072

שינוי ל: תכנית מתאר מקומית מאא/9/א, תכנית מתאר מקומית מאא/100

1. מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב יפו
מקום: אור-יהודה, רח' ראשונים 81
שטח התכנית: 0.741 דונם.
גבולות התכנית: מצפון – מגרשים 69,70, מדרום – מגרשים 73,74 (מספרי מגרשים על פי תכנית מאא/9/א). ממזרח – רח' יגאל אלון, ממערב – רחוב ראשונים.
בעל הקרקע: רשות הפיתוח.
היזם: פנחס יצחקוב
עורך התכנית: דקלה 37 אור יהודה
אדריכל אבי שטרנפלד
הורדים 11 גני יהודה
03-5356024

2. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מאא/מק/1072, המהווה שינוי ל: תכנית מתאר מקומית מאא/9/א, תכנית מתאר מקומית מאא/100.

3. תחום התכנית

גוש: 6228, חלקי חלקה: 11, מגרשים 71,72 בתכנית מאא/9/א

4. מסמכי התכנית

התכנית כוללת: 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
תשריט בק.מ. 1:250

5. מטרות התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת.
- ב. קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמה והפעלה של בריכת שחיה.

6. הוראות התכנית

א. הוראות בענין שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת.

1. זכויות הבניה והוראות הבניה לא ישונו עקב תכנית זו ויהיו כפי שנקבע בתכנית מתאר מקומית מאא/9/א.
2. תותר העברת שטחי בניה (עיקרי ושרות) ממגרש 71 למגרש 72 בתנאי שסך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית לא ישתנה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה במגרש 72 לא יגדל ביותר מ-50%.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
אור יהודה - אזור
אישור תכנית מס' מאא/מק/1072
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 20050002 ביום 13.4.2005
מנהל מחוז תל-אביב
מנהל אזור אור-יהודה
העיר
הועדה

3. חלוקת השטחים תהיה כמפורט בטבלה הבאה :

מצב מוצע		מצב קיים				גודל מגרש במ"ר	מס מגרש
שטח שירות		שטח שרות (מ"ר)		שטח בניה עיקרי (מ"ר)			
מעל פני הקרקע (מ"ר)	מתחת לפני הקרקע (מ"ר)	מעל פני הקרקע (מ"ר)	מתחת לפני הקרקע (מ"ר)				
50	32.50	180	50	50	200	367	71
50	67.5	220	50	50	200	374	72
100	100	400	100	100	400		סה"כ

ב. הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמה והפעלה של בריכת שחיה.

ב.1 הוראות כלליות

1. בריכת השחיה חייבת בהיתר בניה.
2. בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה תוגש לוועדה המקומית כחלק מבקשה לבנין העיקרי או כבקשה נפרדת.
3. היתר בניה יינתן רק בתנאי אישור משרד הבריאות.
4. השימוש בבריכה יהיה אך ורק לצרכים פרטיים. חל איסור שימוש מסחרי או ציבורי בבריכות.
5. שטח בריכת שחיה פתוחה יחשב כשטח בניה ויהיה במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש.
6. מבנה הבריכה לא יחשב כתוספת בנין על מספר הבנינים המותר במגרש.
7. גודל בריכה מירבי יהיה עד 10% מגודל המגרש.
8. עומק הבריכה המירבי יהיה 1.5 מ'.
9. שפת הבריכה תרוצף ברוחב 2.0 מ' בחומר המונע החלקה.
10. השטח המרוצף המקיף את הבריכה יגודר בגובה מינימלי של 1.2 מ'.
11. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.
12. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה, וצבעה יהיה בגוון בהיר.
13. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית ב- 75% מהקפה.
14. בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
15. ניקוז מי הבריכות ייעשה למערכת הביוב העירונית.
16. מילוי והורקת הבריכה יהיו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת מהבריכה אל רשת המים העירונית ומהביבים לבריכה ומתקניה.
17. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה שתהיה מפוסלת ותתאים למאחז יד או לחילופין יותקנו סקימרים במספר מתאים.
18. בבריכה תותקן מערכת סינון וחיטוי של המים. מערכת החיטוי תפעל באופן אוטומטי (אסורה שפיכה ידנית של חומר חיטוי בבריכה).

ב.2 מבנה עזר

1. תותר הקמת מבנה עזר בשטח מירבי של 10 מ"ר במסגרת שטחי השרות המותרים, עילי או תת קרקעי. מבנה העזר יכולול מתקנים ומכונות הדרושים לתפעול הבריכה ויבודד מבחינה אקוסטית.
2. מבנה העזר יהיה חלק מהמבנה העיקרי במגרש, במסגרת קוי הבנין המותרים.

3. מבנה העזר יכלול בנוחיות וברווחה את הציוד והצנרת לשם גישה נוחה לפרוק והחזקה. הגובה המינימלי במבנה עזר יהיה 2 מ'.

3.ב קוי בנין

1. הבריקה תיבנה במסגרת קוי הבנין המותרים במגרש. מגבול המגרש הדרומי, בין מגרשים 71 ו-73 תורחק הבריקה לפחות 2 מ' מגבולות המגרש.

4. הנחיות איכות סביבה

1. אין להשתמש בחיטוי הבריקה בחומרי חיטוי גזיים או נוזלים, אלא רק בחומרים מוצקים (טבליות או גרגרים) או כל שיטה אחרת המקובלת על משרד הבריאות.
2. המיכל של חומר החיטוי יהיה מאוחסן בחדר מוצל, מאוורר וקריר, במקום יבש ובאופן שאינו מאפשר חדירת מים. המיכל יהיה סגור היטב בכל זמן. אין לאכסן מיכל של החומר הזה ליד מיכל חומצות, חומרים אורגניים, או מקורות חום וניצוצות.
3. במקרה של תקלת שפך- יש לתחזק בסמוך לבריקה ערכת איסוף של חומר חיטוי הכוללת: כפפות, יעה, שקית ניילון, מיכל פלסטיק הניתן לאיטום. אין להשתמש במים או להביא במגע עם חומרים אורגניים בשום מקרה.
4. במקרה שריפה- יש לדאוג לעמדת ברוז מים בסמוך לחדר אחסון חומר החיטוי. במקרה שריפה יש לנהוג על פי הנחיות רשות כיבוי אש.
5. פעולה כלשהיא בבריקה ו/או הפעלת מתקנים/ מערכות של הבריקה לא יגרמו לרעש חזק המפריע או עלול להפריע לשכנים או לרעש בלתי סביר בהתאם להוראות התקנות הרלוונטיות למניעת מפגעים בדבר רעש.

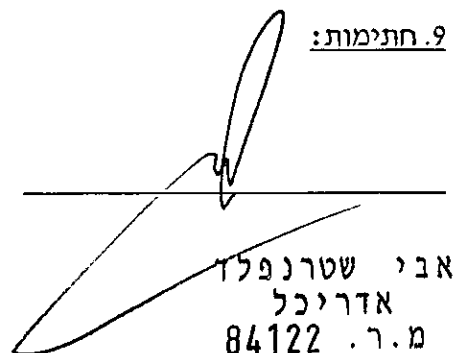
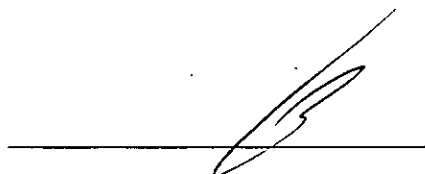
7. תנאים למתן היתר בניה :

1. תותר הקמת בריכת שחיה רק במגרש המחובר לרשת ביוב עירונית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תשתיות וביצוע לתכנית התחברות למערכת הביוב העירונית ולאפשרות ביצועה.
2. מבנים להריסה – מבנים המיועדים להריסה, ייהרסו ויפנו. הריסתם, יהווה תנאי למתן אישור לחיבור חשמל ותשתיות אחרות (טופס 4).

8. הוראות בעניינים שונים :

1. היטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם לחוק.
2. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית מאא/100 ותכנית מאא/9/א על תיקוניה, מלבד ההוראות אותן משנה תכנית זו. במידה שישנם ניגודים בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הנ"ל, תגברנה הוראות תכנית זו.
3. הוראות בעניינים מגבלות רעש : בניינים חדשים הנמצאים בתחום רעש שבין LDN-60-65 DB (A) (25-30) תח"ר) יחויבו לעמוד בדרישות אקוסטיות כמפורט בפרק ז' בתכנית מ תאר ארצית חלקית תמ"א 2/4. 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.
4. מועד משוער לביצוע התכנית – תוך 5 שנים מאישורה.

9. חתימות:



אבי שטרנפלד
אדריכל
מ.ר. 84122