



## תכנית מתאר מקומית מס' מ.א.א / 222

### שינוי לתכנית מתאר מספר מ.א.א. / ב.מ / 21 א'

מחוז : תל - אביב  
 מרחב תכנון מקומי : אור - יהודה - אזור  
 מקום : אזור  
 שטח התכנית : כ - 256 דונם  
 גבולות התכנית : תחום תכנית מ.א.א / ב.מ / 21 א'  
 בעל הקרקע : רשות הפיתוח ואחרים  
 יוזם התכנית : מועצה מקומית אזור  
 עורך התכנית : מהנדס המועצה המקומית אזור

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' מאא / 222 שינוי לתוכנית לבניה למגורים מס' מ.א.א. / ב.מ / 21 א'.

#### 2. תחום התכנית :

גוש 6001 חלקות : 58, 59, 103, 104, 105, 106, 139, 143  
 חלקי חלקות : 117  
 גוש 6003 חלקה : 140  
 חלקי חלקה : 163  
 גוש 6004 חלקי חלקה : 27  
 גוש 6039 חלקי חלקה : 96  
 גוש 6040 חלקה : 122  
 גוש 6041 חלקה : 155  
 גוש 6042 חלקה : 162  
 חלקי חלקות : 161, 163  
 גוש 6026 חלקות : 31-42, 61, 64

#### 3. מסמכי התכנית :

תכנית זו כוללת 4 דפים הוראות תכנית.

4. מטרת התכנית - לקבוע הנחיות להקמת בריכות שחיה פרטיות, מחסנים, פרגולות וגדרות בחזית המגרש.

5.1 בריקות שחיה- פרטיות

- א. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות בכל אחד מאזורי הבניה לבתים צמודי קרקע (בניה רוויה וקוטג'ים).
- ב. גודלה המרבי של בריכת השחיה, לא יעלה על 30 מ"ר
- ג. בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. מבנה העזר יכלול בנוחיות וברווחה את הציוד והצנרת לשם גישה נוחה לפרוק והחזקה. הגובה המינימלי במבנה העזר יהיה 2 מ'.
- ד. עומקה המרבי של הבריכה, לא יעלה על 1.5 מ'.
- ה. לא יותר קרוי בריכות ולא תותר בניית קירות מסביב.
- ו. היתר הבניה יינתן רק בתנאי מילוי דרישות כדלקמן:
  1. קווי הבניין לבריכה יהיו צדדי ואחורי 1.5 מ'. לא תותר בניה מעבר לקו הבניין הקדמי.
  2. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' משפת תעלת הגלישה יבנה מדרג רגל. רוחבו של המדרג מדופן הבריכה יהיה בין 12 ל- 15 ס"מ ויקיף את כל החלק העמוק של הבריכה. צבע המדרג יהיה כהה ופינתו מעוגלת.
  3. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.
  4. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה, וצבעה יהיה בגוון בהיר.
  5. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר מונע החלקה.
  6. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית ב - 75% מהקפה.
  7. בכל בריכה שעומקה גדול מ - 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
  8. ניקוז מי הבריכות ייעשה למערכת הביוב העירונית.
  9. מלוי והורקת הבריכה יהיו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת מהבריכה אל רשת המים העירונית ומהביבים לבריכה ומתקניה.
  10. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה שתהיה מפוסלת ותתאים למאחז יד או לחילופין יותקנו סקימרים במספר מתאים.
  11. בבריכה תותקן מערכת סינון וחיטוי של המים. מערכת החיטוי תפעל באופן אוטומטי ( אסורה שפיכה ידנית של חומר חיטוי בבריכה ).
  12. חל איסור שימוש מסחרי או ציבורי בבריכות, אלה אך ורק שימוש לצרכים פרטיים.

5.2 מחסנים (מבנה עזר) -

- א. - תותר הקמת מחסנים ( מבנה עזר ) בכל אחד מאזורי הבניה לקוטג'ים צמודי קרקע ובניה רוויה .
- תנאי להוצאת היתר למחסן ( מבנה עזר ) במבנים צמודי קרקע ובבניה רוויה הוא שהחניה תהיה בתחום המגרש.
- ב. גודלו המרבי של המחסן בבניה רוויה, לא יעלה על 6 מ"ר לדירה, בבית צמוד קרקע, לא יעלה על 10 מ"ר.
- ג. השימוש במחסנים יהיה לאחסנה בלבד לצרכים פרטיים ביתיים. כל שימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת.
- ד. היתר הבניה יינתן רק בתנאי מילוי דרישות כדלקמן:
  1. קווי בנין - תותר הקמת מחסן עד קו בנין 0 צדדי ואחורי. לא תותר בניה מעבר לקו הבניין הקדמי.
  2. בבניה רוויה תותר הקמת מבנה עזר רק בתוך הבניין עצמו. גובה תקרת פנים המחסן עד 2.20 מ'.

- א. תותר הקמת פרגולות בכל אחד מאזורי מגורים, בגג או במרפסת גג, בחצר בית מגורים .
- ב. גודלה המרבי של פרגולה לא יעלה על השטחים המפורטים בתקנה מס' 4 לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ז 1997.
- ג. תותר הקמת פרגולה בחצר במרחק של לא פחות מ- 2 מ' מגבול קדמי של המגרש, ובצדדים ו / או אחורה עד קו בנין 0. בבניה רוויה על הגג יש להרחיק את הפרגולה 1.20 מ' ממעקה הגג .
- ד. לא תותר קירווי ודפנות לפרגולה, מכל סוג של חומרי בניה .
- ה. היתר הבניה יינתן רק בתנאי מילוי דרישות מהנדסת המועצה .

5.4 גדרות :

- א. גובה הגדרות בגבולות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.20 מ' בנוי, ובנוסף עד 60 ס"מ מחומר קל . הגדר תבנה בהתאמה ארכיטקטונית לגדרות בחלקות הגובלות ועל פי אופי השכונה בתיאום עם מהנדס המועצה .
- ב. בגבולות המגרש, בצדדיו ובצדו האחורי יש לבנות הגדרות לא יותר מ- 2 מ', מעל פני הקרקע הטבעית. באזורים מסוימים כאשר הטופוגרפיה הינה בשיפוע גובה הגדרות יהיה 1.20 מ' מפני הקרקע בצד הגבוה המתוכנן בפיתוח שטח.

6. זכויות הבניה :

- זכויות הבניה של הבריכה, מתקן העזר והמחסנים כאמור לעיל לא יכללו באחוזי הבניה המותרים על פי תוכנית החלה על השטח ויינתנו בנוסף להם.

7. היטל השבחה :

- היטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם לחוק.

8. יחס לתוכניות תקפות :

- על שטח התוכנית תחולנה הוראות התכנית הראשית מ.א.א. / ב.מ. / 21 א' במידה שישנם ניגודים בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.

9. סעיף כללי

- התאמת חומרי גמר לכלל הבניה, והתאמתו לאופי האדריכלי של השכונה, באישור מהנדס המועצה.

10. מועד משוער לביצוע של תכנית זו - תוך 10 שנים

11. חתימות :

אמנון זך  
ראש מועצת אזור

- יזם התוכנית

- בעל הקרקע

- עורך התוכנית  
אדר מריאנה אשכנזי  
מהנדס מועצה מקומית  
אזור

משרד הפנים מחוז תל אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 229/66  
התעדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה  
ביום 14.10.02 לאשר את התכנית.  
שמחה אשכנזי  
יו"ר הועדה המחוזית

י"א - 19.1.03

הועדה המחוזית

הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אזור יהודה אזור  
אשרת הקולות מס' 222/66  
תוכנית  
שנדונה בישיבה מס' 208/00 מיום 20.8.00  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון  
ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה  
למתן תוקף  
אריה ארז  
מהנדסת הועדה  
יו"ר הועדה

25.12.02