

## תכנית מתאר מקומית מס' מ.א.א. / 223

## שינוי לתכנית מס' מ.א.א. / במ/ 26

מחוז: תל-אביב  
 מרחב תכנון מקומי: אור - יהודה - אזור  
 מקום: אזור  
 שטח התכנית: כ- 690 דונם  
 גבולות התכנית: מצפון- כביש ארצי מס' 1  
 מדרום- דרך השבעה  
 ממערב- שכי "בנה ביתך" ואזור התעשייה - אזור  
 ממזרח- רח' ז'בוטינסקי  
 בעל הקרקע: רשות הפיתוח ואחרים  
 יוזם התכנית: מועצה מקומית אזור  
 עורך התכנית: מהנדס מועצה מקומית אזור

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' מ.א.א. / 223  
 שינוי לתכנית מס' מ.א.א. / במ/ 26.  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. תחום התכנית:  
 גוש 6001 חלקות: 60 - 102, 107 - 138, 140, 141, 145, 147.  
 גוש 6002 חלקות: 21 - 28, 30 - 32, 34, 36 - 48, 52 - 56, 60, 62.  
 גוש 6003 חלקות: 58 - 61, 63 - 139, 143 - 147, 154, 156 - 161, 164 - 170,  
 173 - 175, 177, 180, 187 - 193,  
 חלקי חלקות: 163, 194.  
 גוש 6004 חלקי חלקות: 19, 27.  
 גוש 6010 חלקה: 80 - 83.  
 חלקי חלקות: 84, 85.  
 גוש 6024 חלקות: 75 - 84, 118 - 137, 144, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182.  
 חלקי חלקות: 143, 145, 184.  
 גוש 6025 חלקות: 43, 44, 47 - 97, 100 - 109.  
 חלקי חלקות: 99.  
 גוש 6026 חלקות: 45 - 59, 65, 67.  
 גוש 6042 חלקות: 142 - 161.

3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 4 עמודים, הוראות תכנית.

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

5.1 בריכות שחיה- פרטיות

- א. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות בכל אחד מאזורי הבניה לבתים צמודי קרקע (בניה רוויה וקוטגיים).
- 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 לקוטגיים 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. 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.
  - בבניה רוויה תותר הקמת מבנה עזר רק בתוך הבניין עצמו.
  2. גובה תקרת פנים המחסן עד 2.20 מ'.

### 5.3 פרגולות -

- 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 קירוי 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. / 20 ( 165 ) 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.

מ א ש ר ת

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

**הועדה המקומית  
לתכנון ובניה**

אור-יהודה  
הועדה המקומית

הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז תל אביב  
חוק חתכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 223/161  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
שמואל לסקר  
יו"ר הועדה המחוזית

14.7.02.J.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אור-יהודה - אזור  
תוכנית מס' 223/161  
שנדונה בישיבה מס' 2007 מיום 20.8.00  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון  
ולבניה מחוז ת"א ע"י הועדה  
למתן תוקף  
מס' 161  
מחנדסת הועדה  
יו"ר הועדה

מאושרת