

15.2.06
תכנית מקומית מס'

מרחב תכנון מחוזי – מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי – אור-יהודה – אזור

תכנית מתאר מקומית מס' מאא/מק/1057

תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי ל:

תג"פ 529, תרש"צ 3/55/1, תרש"צ 3/55/13, תרש"צ 3/55/17
לתכניות מתאר מקומיות מאא/9/א מאא/100

תאריך:

20.11.2002

18.5.2003

15.7.2003

2.3.2004 עותק להפקדה

25.5.2005 לאישור

5.6.2005 אילנה

מרחב תכנון מחוזי – מחוז תל אביב
 מרחב תכנון מקומי – אור-יהודה – אזור
 תכנית מתאר מקומית מס' מאא/מק/1057
 תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
 שינוי ל: תג"פ 529, תרש"צ 3/55/1, תרש"צ 3/55/13, תרש"צ 3/55/17
 ולתכניות מתאר מקומיות מאא/9/א ומאא/100

פרק 1 – כללי

1. מחוז: תל אביב
- נפה: תל אביב יפו
- מקום: אור-יהודה
- שטח התכנית: 6755 מ"ר
- גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף
- בעל הקרקע: רשות הפיתוח, קק"ל, עיריית אור יהודה
- היזום: עיריית אור יהודה
- עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ומדבא מדידות והנדסה בע"מ
- מודד התכנית: מדבא מדידות והנדסה בע"מ, שמעון ורזגר מודד מוסמך רשיון מספר 418

2. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מאא/מק/1057, תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים המהווה שינוי ל: תג"פ 529, תרש"צ 3/55/1, תרש"צ 3/55/13, תרש"צ 3/55/17 ולתכניות מתאר מקומיות מאא/9/א ומאא/100

3. תחום התכנית

גוש: 6226 חלקות: 75,76,79
 גוש: 7210 חלקה: 46 ח"ח: 203
 גוש: 6229 ח"ח: 84

4. כתובת

רח' הפלמ"ח פינת רח' הראשונים, דרך 24 בין רח' ראשונים לרח' התעשיה, מזרחית לרחוב קזו, אור-יהודה.

5. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1000, 1:10000
 - ג. טבלת הקצאות – נספח א'.
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

פרק 2 – מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה, הכולל חילופי שטחים בין ייעודי קרקע שונים.
 א. מסחר, ב. שצ"פ, ג. דרך.
2. הגדלת שטח ציבורי פתוח.
3. הרחבת קטע דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף וביטול קטע דרך ללא שינוי סך כל שטח הדרכים בתכנית.
4. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית.
5. תוספת קומה במגרש 500, סה"כ 3 קומות.

פרק 3 – הוראות התכנית**3.1 שטח שייעודו מסחר.**

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה שטח שייעודו מסחר.
2. תכליות ושימושים יהיו על פי תכנית מתאר מאא/100.
3. זכויות הבניה לא ישונו עקב תכנית זו ויהיו בהתאם לזכויות שנקבעו בתכנית מתאר מקומית מאא/100 ובתכנית מאא/מק/1018.
4. סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית לא ישתנה. סה"כ השטח המותר לבניה בחלקה 46 ו-75 ינוייד למגרש 500. חלוקת השטחים העיקריים תהיה כמפורט בטבלה הבאה:

מצב מוצע			מצב קיים		
שטח בניה עיקרי מ"ר	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	שטח בניה עיקרי מ"ר	גודל חלקה במ"ר	מס חלקה
1681.4 (113.07%)	1486	500	1435.0 (70%)	2050	46
			246.4 (70%)	352	75
1681.4			1681.4		סה"כ

5. במגרש 500 יותרו שלש קומות.

3.2 שטח ציבורי פתוח- תכליות ושימושים יהיו על פי תכנית מתאר מקומית מאא/100.

3.3 דרך מוצעת – רוחב הרחבת דרך מוצעת יהיה כ-12 מ' ויוכל לשמש גם כתחנה ציבורית.

3.4 הוראות בנושאים שונים.

1. חניה:

- 1.א. החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או כל תקנה שתהיה תקפה במועד הוצאת ההיתרים. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- 1.ב. הועדה המקומית תוכל להתיר כי, עד 25% ממספר מקומות החניה שידרשו לרכב פרטי יוכלו לקבל מענה במגרשי חניה ציבוריים סמוכים.
2. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.
3. ניתן יהיה בהליך של הקלה להוסיף לזכויות הבניה את אותן זכויות בניה שניתן לאשרם בהליך של הקלה בהתאם לתכניות התקפות החלות מכח הוראות סעיפים 147, 149, ו-151 לחוק ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. תנאי למתן היתר בניה:
 - 4.א. אישור תשריט לצורכי רישום מקרקעין.
 - 4.ב. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית אשר תכלול: העמדת הבנין, מפלס 0.00, פתרונות תנועה וחניה, פתרון לניקוז ותשתיות אחרות, חומרי גימור.
5. ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית, להגדיל את תכסית הבינוי במגרש במסגרת תכנית הבינוי ובלבד שלא תהיה פגיעה בעץ השיקמה במגרש 500.
6. במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי יש להעתיק את עץ השיקמה ממגרש 500, יועתק העץ ע"י בעלי הזכויות במגרש, למקום שייבחר ע"י העירייה, באישור ובפיקוח הגופים המוסמכים בנדון.

פרק 4 – תשתיות ומערכות טכניות

1. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
2. אספקת מים – מרשת המים של אור יהודה.
3. ביוב – חיבור לרשת הביוב של אור-יהודה. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב מערכת נפרדת לסילוק שופכין ודלוחים לצורך מיחזור.
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 תשי"ל 1970 והוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפי אשפה בשטח המגרש וייסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

פרק 5 – הוראות בעניינים שונים

1. היטל השבחה
2. היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
3. הפקעות
4. השטחים שייעודם שונה לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו ומהווים מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל (למעט זדרכים). מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
3. הוראות מעבר
4. על תחום התכנית תחול תקופת מעבר של 5 שנים מיום אישור התכנית. בתקופה זו שימוש מסחרי קיים בתחום מגרש 503 לא יהווה שימוש חורג.
4. יחס לתכניות אחרות
4. על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית מאא/מק/1018, מלבד ההוראות אותן משנה תכנית זו. אם יש סתירה בין הוראות התכנית גוברות הוראות תכנית זו.
4. מועד לביצוע התכנית
4. תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

פרק 6 – חתימות

אור יהודה - אזור
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אישור תכנית (עפ"י סניף 62א) מס' מאא/מק/1057
 מישיבה מס' 2000004 מתאריך 5/6/05

מנהל הועדה
 יו"ר הועדה

9.2.06 5468.01
 801 '8

פניק ג'שה
 מנהל מחוז ת"א במועל
 מינהל מס' קעי ישראלי

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה יעילה ומועילה. עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסכמת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכהן הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת תכנון ומינהל מחוז ת"א במועל מינהל מס' קעי ישראלי.

יולי 2005
 מנהל מחוז ת"א במועל
 מינהל מס' קעי ישראלי

תאריך 22.7.05

נספח א - טבלת הקצאות

מצב מוצע					מצב קיים					גוש
בעלות מוצעת	שטח בדונם	ייעוד קרקע	מס' מארש	בעלות ע"י רישום בטאכר	שטח בדונם	ייעוד קרקע	מס' חלקה	מס' חלקה		
	1.486	מסחרי	500	קק"ל	0.352	מסחרי	75		6226	
עיריית אור יהודה	0.668	דרך קיימת	501	עיריית אור יהודה	0.565	שצ"פ	76			
עיריית אור יהודה				עיריית אור יהודה	1.237	דרך קיימת	79			
עיריית אור יהודה	0.505	דרך קיימת	84 (חלק)	קק"ל	0.505	דרך קיימת	84 (חלק)		6229	
עיריית אור יהודה	0.569	דרך מוצעת	502	קק"ל	2.050	מסחרי	46		7210	
קק"ל	1.413	שצ"פ	503							
קק"ל	0.068	מסחרי	504							
עיריית אור יהודה	2.046	דרך קיימת	203 (חלק)	עיריית אור יהודה	2.046	דרך קיימת	203 (חלק)			
	6.755				6.755				סה"כ שטח	