

6.12.96

מרחב תכנון מחוזי - מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי - אור-יהודה - אזור
תכנית מתאר מפורטת מס' מאא/מק/1066

שינוי ל: תרש"צ 3/55/34, ולתכנית מתאר מפורטת מאא/159 במ/5
תכנית הכוללת הוראות לחלוקת מגרש בהסכמה

פרק 1 - כללי

מחוז:	תל אביב
נפה:	תל אביב יפו
מקום:	אור-יהודה, שכונת סקיה, רח' הרצוג.
שטח התכנית:	3100 מ"ר
גבולות התכנית:	כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף. מדרום - חלקות 157-159 בגוש 6223. מצפון - שצ"פ+כביש 461, ממזרח - מגרש 1002 ע"פ תכנית מאא/159, ממערב - מגרש 1000 ע"פ תכנית מאא/159.
תחום התכנית:	גוש: 6223, חלקי חלקה: 188, מגרש: 1001.
בעל הקרקע:	רשות הפיתוח.
היזם:	עיריית אור-יהודה
עורך התכנית:	הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור. ומדבא מדידות והנדסה בע"מ.
שם התכנית:	תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מאא/מק/1066, שינוי ל: תרש"צ 3/55/34 ולתכנית מתאר מפורטת מאא/159 במ/5. תכנית הכוללת הוראות לחלוקת מגרש בהסכמה.
מסמכי התכנית:	4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) תשריט בקני"מ 1:500, 1:2500 הכולל נספח בינוי מנחה לגבי מגרש 1. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

פרק 2 - מטרות התכנית

מתן אפשרות למימוש מידי של חלק מזכויות בניה שנקבעו בתכנית מאא/159 עבור מגרש 1001 תוך:

1. חלוקת מגרש 1001 לשני מגרשים 1 ו-2 כמפורט בתשריט.
2. הגדלת מספר יחידות דיור בשטח התכנית, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. מס' יח"ד קיימות - 31. מס' יח"ד מוצעות - 34.
3. שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין מגרשים 1 ו-2 ללא שינוי בסך הכל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית.
4. שינוי במספר הקומות המותר לבניה: מס' קומות לפי תכנית מאא/159 - 4 + ק"ע. מס' קומות מוצע: 6 + ק"ע.
5. שינוי קוי בנין: קו בנין אחורי (צפוני) ישתנה מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'.
6. שינוי הוראות בדבר בינוי/עיצוב אדריכלים.

פרק 3 – הוראות התכנית

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח שייעודו מגורים ג'.
2. מגרש 1001 יחולק לשני מגרשים 1 ו-2 בהסכמה, אשר ירשמו בפנקסי המקרקעין על פי פרק ד' לחוק.
3. סך כל השטחים למטרות עיקריות בתחום התכנית לא ישתנה, ויהיה על פי תכנית מאא/159.
4. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה בין מגרשים 1 ו-2 יהיו כמפורט בטבלה הבאה:

מצב מוצע				מצב קיים			
שטח בניה מירבי (מ"ר)		מס' יחיד מירבי	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	שטח בניה (מ"ר)		מס' מגרש
שירות	עיקרי (מ"ר)				שירות	עיקרי (מ"ר)	מס' יחיד
לפי מאא/159	2407	22	1466	1	לפי מאא/159	3720	31
	1313	12	1634	2	(א)	(ב)	
(ג)	3720	34	3100			3720	3100

- (א). לפי שטח עיקרי במוצע ליחידת דיור 120 מ"ר, כפי שנקבע בתכנית מאא/159.
- (ב). 20 מ"ר ליחיד למחסן וממ"ד ו-15 מ"ר לקומה עבור מדרגות ומעלית + ק"ע.
- (ג). תתאפשר בניית מרתף/מרתף חלקי לצרכי חניה עד 80% מתכנית המגרש במסגרת שטחי שירות (במידה ולא ניתן לספק את כל דרישות החניה מעל פני הקרקע).

5. הבניינים יהיו בני עד 6 קומות + ק"ע.
6. ניתן למקם דירות גם בק"ע/קומת הכניסה.
7. בק"ע ניתן למקם חניות, חדרי שרות כגון: אשפה וגז, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים בשטח מירבי של 5 מ"ר נטו ליחיד, (כחלופה, ניתן למקם מחסן בצמוד לכל דירה).
8. תותר הצמדת חלקים משטח הגג לדירות שבקומה העליונה (קומה 6) ובתנאי שלא יגרע מהשטח המשותף הנדרש לתחזוקה והצבת מתקנים טכניים.
9. תותר הצמדת חלקים משטח המגרש ו/או חלקי גג מרתף חניה לדירות שבקומת קרקע, שימשו כשטח ירוק פרטי של דירות אלה.
10. כשינוי לאמור בסעיף 17 בתקנון התכנית מאא/159 – תותר בניית גגות רעפים במידה והפתרון האדריכלי יצדיק זאת על פי שיקול דעת מהנדס הועדה.
11. כשינוי לאמור בסעיף 16 ובסעיף 20 בתקנון התכנית מאא/159 – תותר בניית גדר מסביב למגרש למעט בקטע שבו יש לאפשר מעבר במסגרת זיקת הנאה למגרש סמוך, כמסומן בתשריט. תותר בניית גדר קשיחה עד גובה מירבי של 1.60 מבנייה קשיחה שתצופה באבן טבעית או מלאכותית או כל ציפוי עמיד.

12. תותר בניית מצללות (פרגולות) בחצרות, כגגות ובמרפסות גג בשטח שלא יעלה על המכסימום המותר הקבוע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992. במרפסות שאינן מקורות תותר בנית פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. פרגולות תיבנה על פי פרט אחיד וגוון מחייב בהיר. פרגולות תופענה בבקשה להיתר מיקומן גודלן וצורתן מחייבת. בניית הפרגולה לא תהווה תנאי ל"טופס 4".

13. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב:

- א. השטח המסומן בנספח הבינוי בקוים שחורים אלכסוניים שתי וערב על רקע צהוב יהווה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב למגרשים סמוכים המשמשים למגורים.
- ב. זיקת הנאה תהיה לצורכי מעבר בלבד ולא לצורכי חניה.
- ג. רישום זיקת הנאה במגרש 1 לטובת מגרש 2 יהיה תנאי למתן היתר בניה במגרש 1.

14. הוראות בענייני חניה:

- א. החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 בתוספת של 50% לרכב פרטי, דהיינו 150% מדרישות התקן לרכב פרטי או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה למתן היתרי בנייה, המחמיר מביניהם.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש.

15. הוראות ותנאים למתן היתר.

- א. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס/ת הועדה. התכנית תכלול העמדת הבנין, מפלס 0.00, פתרון תנועה וחניה, פתרונות ניקוז ותשתיות אחרות, חומרי גימור וכו'.
- ב. בקשה להיתר לבנין המגורים תלווה במפרט, אשר יציג טיפול אקוסטי להפחתת רעש מכביש 461. תנאי למתן היתר יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך להתאמת פרטי ההגשה לדרישות המפרט.
- ג. תנאי למתן היתר במגרש 1 יהיה אישור תשריט לצורכי רישום מקרקעין של מגרש 1.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

16. קו בניין – קוי בנין צידיים בין מגרש 1 ו-2 משתנים במרחקם מגבול המגרש והיו כמסומן בתשריט.

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. תנאי להתחלת ביצוע יהיה תיאום עם חב' חשמל, בזק, חב' הכבלים.
 - 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 5 – הוראות בעניינים שונים

1. הוראות בענייני בטיחות טיסה ומגבלות רעש.

- 1.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4-2 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון.
- 1.2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

- 1.3. תנאי להיתר הקמה לעגורנים ומנופים שגובהם עולה על 71+ מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית. עגורנים ומנופים שגובהם נמוך מזה יש לסמן בסימוני יום ולילה. לפי המפורט בתקן ישראלי 5139 – סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה."
2. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
3. יחס לתכניות אחרות - על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מפורטת מאא/ 159 במ/5 ותכנית מתאר מקומית מאא/100, מלבד ההוראות אותן משנה תכנית זו. אם יש סתירה בין הוראות התכנית גוברות הוראות תכנית זו.
4. מועד לביצוע התכנית - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

פרק 6 – חתימות

