



## תכנית מפורטת מס' מ.א.א / 232 - אזור

### שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מאא / במ / 21 א'

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מאא/ 232 "גני ילדים" אזור בני ביתך - אזור, שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מ.א.א. / במ / 21 א' באזור
2. מסמכי התוכנית : א. התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן : "התקנון")  
ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ של 1:500 (להלן : "התשריט")  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו
3. תחולת התכנית וגבולותיה : 1. תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.  
2. תחום התכנית כולל : גוש 6026 חלקה 91  
3. גבולות התכנית : מצפון ומערב - חלקה 85 פארק הכולל מגרש ספורט של אזור בני ביתך.  
מדרום - רח' ירושלים  
ממזרח - מרכז מסחרי שכונתי (חלקה 92) ודרך כניסה עם חניה ציבורית.
4. שטח התכנית : שטח התכנית הוא - 1832 מ"ר.
5. בעלי הקרקע : רשות הפיתוח.
6. היזם : מועצה מקומית אזור - רחוב יצחק שדה 18 - אזור  
טלפון : 03-5560088 פקס : 03-5594066
7. המתכנן : אדר' מריאנה אשכנזי - מהנדסת מועצה מקומית אזור  
רחוב יצחק שדה 18 - אזור  
טלפון : 03-5506682 פקס : 03-5593937  
יאיר איזבוצקי מושב חמד 125 : מודד מוסמך  
טלפון : 03-9607316 פקס : 03-9603067

## מאוסרת

8. מטרות התכנית : הכנת תכנית מפורטת על חלקה 91 בגוש 6026, עם ייעוד קרקע

" שטח לבנייני ציבור ", הנמצאת ברחוב ירושלים - אזור בני  
ביתך - אזור, בצמוד לשטח ציבורי פתוח בחלק הצפוני של  
הפארק השכונתי לבין המרכז מסחרי, על מנת לאפשר הוצאת  
היתרי בניה כנדרש בתכנית הראשית וכל זאת על ידי :  
א. תוספת שטחי בניה לחלקה 91 מיועדת לש.ב.צ. ( מגרש 65  
מהתכנית הראשית ).

ב. קביעת תקנות בדבר זכויות בניה, קווי בניין, גובה  
הבניינים ותכליות מותרות בתחום התכנית.

ג. חלוקת החלקה לשני מגרשים :

- מגרש 926 מיועד להקמת בית כנסת. שטח המגרש  
כ - 600 מ"ר.

- מגרש 927 מיועד להקמת גני ילדים ומעונות יום,  
מגרש בשטח של 1230 מ"ר.

ד. קביעת שטחים עבור ש.ב.צ., כדלקמן :

1. מבנה בית כנסת - שטח הבניה מעל פני הקרקע  
390 מ"ר.

- שטח שירות מתחת לפני  
הקרקע 240 מ"ר.

2. מבנה גנים ומעונות יום - שטח עיקרי מעל פני הקרקע  
1500 מ"ר.

- שטח שירות מעל פני הקרקע  
300 מ"ר.

- שטח שירות מתחת לפני  
הקרקע 500 מ"ר.

ה. הקלה בקו בניין מציר הדרך של כביש מס' 1 ועד לגבול  
התכנית, של 115 מ' במקום 150 מ'.

9. הוראות התוכנית : אזור לבנייני ציבור : מסומן בתשריט כצבע חום עם מסגרת  
חום כהה ומספר מגרש .

9.1 . מגרש 926 :

מיועד להקמת בית כנסת.

זכויות הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו 40%  
משטח המגרש ( 240 מ"ר ) בקומת קרקע גבוהה ובנוסף  
גלריה המיועדת לעזרת נשים וללימודי תורה, בשטח שלא  
יעלה על 25% משטח המגרש ( 150 מ"ר ).

גובה המותר לא יעלה על 7.0 מ', כאשר הגובה יימדד מגובה  
הכניסה הקובעת שלא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע  
הטבעית ועד מפלס פני הגג.

תותר הקמת קומת מרתף בגודל של 40% משטח המגרש  
( 240 מ"ר ), בקונטור קומת הקרקע.

קווי בניין :

- לרחוב ירושלים 5.0 מ'

- 3.0 מ' בצדדים

- 5.0 מ' קו בניין אחורי ( לכיוון גני ילדים )

**מאשרת**

9.2. מגרש 927 : מיועד להקמת 2 גני ילדים ומעונות יום. זכויות הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו 40% בקומה, בשלוש הקומות, סה"כ 120% (1500 מ"ר) שטחים עיקריים. תותר הקמת קומת מרתף בגודל של קונטור קומת הקרקע.

שטחי שירות מעל פני הקרקע יהיו בשיעור של 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה, ובהתאם לנדרש בחוק.

10. יחס לתכניות אחרות

: הוראות התכנית הראשית מאא / במ / 21 א' או כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בתכנית זו תקפות בכל שאין סתירה בין הוראותיהן להוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אחרות להוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

11. בטיחות טיסה : א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4 / 2, תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. ב. תנאי למתן היתר בניה למבנים העולים בגובהם על 140 + מ' מעל פני הים יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. אין בכך כדי ליתן אישור לגובה אחר מעבר למוגדר בהוראות התכנית.

12. זמן ביצוע : התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

13. חתימות :

חתימת יזם התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת המתכנן :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 אור יהודה - אזור  
 תוכנית מס' 232/05  
 שדונה בשיבה מס' 1000 מיום 28/2/05  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה למתן תסקר  
 מס' 1000/05  
 מתן תסקר  
 28.3.06

אשרת זון  
 רחוב מוצפת אזור

אדריכלות אשכנזי  
 מהנדס תכנון ולבניה  
 4.9.06

חתימת הועדה המחוזית :

חתימת הועדה המקומית :

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 232/05  
**חתכנית מאשרת מכח**  
**סעיף 108 (ג) לחוק**  
 גילה אהרון  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית  
 4.9.06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 אור יהודה - אזור  
 תכנית מס' 232/05  
 שדונה בשיבה מס' 1000 מיום 28/2/05  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"י המלצה להפקדה  
 יו"ר הוועדה  
 מהנדס הוועדה