

5006736

מאוסרת

17.1.06

7  
מוסדמת מס

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי אור-יהודה-אזור

תכנית מפורטת מס' מאא/226

אזור

שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת מאא/במ/21 א'

# מאשרית

## תכנית מפורטת מס' מאא/226 אזור

שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת מאא/במ 21 א'

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מאא/226 "מרכז מסחרי פרל סאדאב". שינוי מס' 1 לשנת 2003 לתכנית מפורטת מאא/במ 21 א' באזור.
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")  
ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ של 1:1250 (להלן: "התשריט") - מחייב.  
ג. גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: "הבינוי") - מנחה.  
ד. ניספח תנועה וחנייה (להלן: "תנועה")  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו
3. תחולת התכנית וגבולותיה:
  1. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
  2. תחום התכנית כולל: גוש - 6039 חלקה 112
  3. גבולות התכנית: מצפון - מגרש בנק הפועלים - סניף אזור (חלקה 11)  
מדרום - רח' ההגנה  
ממערב - בניני מגורים "מדורגי המצודה" (חלקה 107)  
ממזרח - רח' ההסתדרות.
4. שטח התכנית : שטח התכנית הוא - 3189 מ"ר.
5. בעלי הקרקע : רשות הפיתוח.
6. היזם : י. פרל/דראלי/סאדאב בע"מ - רח' יגאל אלון 159 ת"א טל' 03-6963104 פקס: 03-6954846.
7. המתכנן : ס. רוסמן אדריכלים בע"מ - רח' יגאל אלון 155 ת"א טל': 03-6967725 פקס: 03-6967735

8. מטרת התכנית : הכנת תכנית מפורטת שבין הרחובות ההגנה ורח' ההסתדרות שתאפשר הוצאת היתר בניה כנדרש בתכנית הראשית וכל זאת ע"י:

- א. תוספת שטחי בניה לחלקה 112 מיזעדת למסחר (מגרש 604 מתכנית ראשית).
- ב. קביעת תקנות בדבר זכויות בניה, קוי בנין, גובה הבנין ותכלית מותרות בתחום התכנית.
- ג. קביעת הנחיות בינוי.
- ד. קביעת הוראות תנועה וחניה.
- ה. קביעת שטחים עבור מרכז מסחרי :
  - שטח עיקרי מעל פני הקרקע 8500 מ"ר.
  - שטח שירות מעל פני הקרקע 1800 מ"ר.
  - שטח שיחת מתחת לפני הקרקע 6100 מ"ר.
- ו. הקלה בקו בנין מציד הדרך של כביש מס' 44 ועד גבול התכנית של 62 מ' במקום 100 מ'.

9. הוראות התכנית : אזור מסחרי - מסומן בתשריט בצבע אפור ומותחם בקו סגול

א. שטחים והוראות בניה

יעוד	שטח חלקה	שטחים עקריים מעל פני הקרקע מ"ר	שטחי שיחת		מס' קומות
			מעל פני הקרקע מ"ר	מתחת לפני קרקע מ"ר	
מסחרי	3189	8500	1800	6100	4 קומות מעל 2 קומות מרתף.
סה"כ	3189	8500	1800	6100	

זכויות הבניה יכללו גם את כל השטחים הקיימים המאושרים בהיתר בניה משנת 1996 וזה לצורך השלמת הפרוייקט.  
 שטחים עיקריים קיימים בהיתר בניה : 5000 מ"ר.  
 שטחים עיקריים נוספים מבוקשים : 3500 מ"ר.

קומת הקרקע: בניה בקונטור המגרש.  
 קומות עליזות קיימות וקומה נוספת עתידית יבנו בקונטור החלקה - בקוי בנין 0 מ'.

ב. אזור המיועד לשימושים מסחריים לפי רשימת התכליות הבאות:

בקומת הקרקע : חנויות כל בו, חנויות לעופות נקניק ובשר, חנויות למכירה קמעונאית, משרדים, בנקים, בתי מוסדות, חנויות וזניקוני חשמל רדיו TV ואלקטרוניקה, בתי קפה ומסעדות, מעבדות, בתי מרקחות.  
 בקומות עליזות : משרדים, מרפאות ורופאים, מחלקות לאישפוז יום.

לא יותר מ - 2000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ומסעדות. השימושים בשטחי שירות בקומות מתחת לפני הקרקע יהיו כדלקמן: מתקנים ומערכות טכנית, אחסנה לשימוש דיירי הבנין, חדרי מדרגות, מעלית וחניה.

10. נספח הבינוי: נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד ומחייב רק מבחינת קוי הבנין, גובה מירבי ומספר קומות.

11. נספח תנועה: הוא מחייב לגבי כניסות למרתפי החניה. הוראות התכנית הראשית מאא/במ 21 א' בדבר חניה נשארת ללא שינוי וכפי שמפורט בסעיף 19 מתקנות התכנית. נספח התנועה יראה את הכניסה למרתפי חניה וינחה את הסידור הפנימי.

12. תנאים להוצאת היתר בניה: א. היתר הבניה ינתן בהתאם לתכנית הבינוי, שטח הבניה המירבי במגרש והוראות מפורטות בטבלה.

ב. תכנית פתרון ניקוז אשר תמנע פגיעה בקרקעות ומגרשים סמוכים תוגש כחלק מהיתר הבניה.

ג. חלק מהבקשה להיתר בניה תוגש תכנית לחיבור מים וביוב למערכת הקיימת של הישוב בתאום עם משרד הבריאות, משרד העבודה ומשרד לאיכות הסביבה, לפי הנחיות הרשויות המוסמכות לשמירת בריאות הציבור ומפגעים סביבתיים.

ד. הפקת החשמל תוסדר מחדר טרנספורמציה הנמצא בתוך הבנין במרתף העליון.

ה. שימוש באמצעים מכניים לחילחול מי נגר, עפ"י הנחיית המשרד לאיכות הסביבה, כך שלא תהיה זרימת נגר עילי אל מחוץ לתחומי המגרש.

13. 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. על התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

14. בטיחות טיסה: על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של נמל התעופה בן גוריון כמפורט בתמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית מעל פני הים הינו 133-140 כמפורט בתשריט.

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

16. חתימות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אזור יהודה - אזור 226  
תוכנית המקומית מס' 226/מס' 166  
שנוונה בישיבה מס' 315/מס' 03/01  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה למתן תוקף  
מנהגסת הועדה  
יו"ר הועדה

חתימת יום התכנית:  
משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 226/מס' 166  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25.7.05  
22.11.05  
17.7.06  
לשם אשר את התכנית.  
גילה אורון  
מנהל מנהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת יום התכנית:

חתימת המתכנן:

הנדסן אדריכלים גלים  
ח.פ. 512937406

27.8.06