

מאוסרת

מרחב תכנון מחוזי – מחוז תל אביב
 מרחב תכנון מקומי – אור-יהודה – אזור
תכנית מתאר מקומית מס' מאא/500
 שינוי ל: תכנית מתאר מאא/1/9, תכנית מתאר מאא/9/א,
 תכנית מתאר מאא/100, תרשי"צ 3/55/1, תרשי"צ 3/55/17

כללי

מחוז:	תל אביב
נפה:	תל אביב יפו
מקום:	אור-יהודה, שכונת ראשונים, רחובות אצ"ל, בן פורת (ההגנה).
כתובת מקום התכנית:	רחוב בן פורת (ההגנה) 13-17 רח' האצ"ל 10-14, אור-יהודה.
שטח התכנית:	2,331 מ"ר
גבולות התכנית:	כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף. מדרום-רח' בן פורת, מצפון-רח' האצ"ל, ממזרח-שביל ציבורי (חלקה 153), ממערב-חלקות 125,157
תחום התכנית:	גוש: 7210 חלקות: 126, 127, 128, 154, 155, 156.
בעל הקרקע:	קרן קיימת לישראל
היזם:	רוזנרוט הלן, מושב שילת 73188 טל' 08-9761265 שייקביץ ריכרד, רח' מקוה ישראל 36 חולון. הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור.
עורך התכנית:	פייגין אדריכלים, מעלה הצופים 19 רמת-גן, מסי' רשיון 07199 טל' 03-6738478
שם התכנית:	תכנית זו תקרא תכנית מקומית מאא/500, המהווה שינוי לתכנית מתאר מאא/1/9, לתכנית מתאר מאא/9/א, לתכנית מתאר מאא/100, לתרשי"צ 3/55/1 ולתרשי"צ 3/55/17.
מסמכי התכנית:	3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) תשריט בקני"מ 1:250, 1:1250. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

מטרות התכנית

- קביעת ייעוד קרקע לחלקות 126-128, כפי שנקבע בתרשי"צ 3/55/17 (למגרשים 107-109). תוך שינוי ייעוד הקרקע מהקבוע בתכנית מאא/9/א. שינוי הייעוד יהיה למגורים א/2 משצ"פ.
- קביעת זכויות לגבי מגרשים 126-128 על פי תכנית מתאר מפורטת מאא/9/א לגבי אזור מגורים א-2.
 - סה"כ תוספת יח"ד: 3 יח"ד. סה"כ 6 יח"ד.
 - סה"כ תוספת שטח עיקרי-600 מ"ר. סה"כ 1200 מ"ר.
 - סה"כ תוספת שטחי שרות מעל הקרקע – 150 מ"ר. סה"כ 300 מ"ר.
 - סה"כ שטחי שרות(מרתפים) מתחת לפני הקרקע – 150 מ"ר. סה"כ 300 מ"ר.

הוראות התכנית

1. זכויות הבניה בתחום התכנית יהיו על פי תכנית מתאר מפורטת מאא/9/א לגבי אזור מגורים א-2. שטח בניה עיקרי ליחיד – 200 מ"ר. שטח בניה מותר לקי קרקע – 120 מ"ר. שטח שרות מעל פני הקרקע – 50 מ"ר. (מתוכם 30 מ"ר לחניות מקורות) שטחי שרות מתחת לפני הקרקע – 50 מ"ר ליחיד.
2. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה:
 - 2.1. כתנאי למתן היתר בניה, על מבקש ההיתר להכין תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלית לאישור הועדה המקומית. בתכניות יש לכלול את מפלסי ה-0.00 של המבנים, מיקום חניות ופרטיהן, דרכי גישה, חמרי גמר של המבנים והפיתוח, פרטים עקרוניים, פתרונות למערכות התשתית במגרשים כגון: ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכ"ד.
 - 2.2. מבנים להריסה – מבנים שמיועדים להריסה, ייהרסו ויפונו לפני מתן היתר בניה ע"י המבקש ועל חשבונו.
 - 2.3. מתקני תשתית להריסה או העתקה – מתקני תשתית כגון תאי בזק, עמודי חשמל וטלפון וכד' הנמצאים בכניסה למגרש או בתוך המגרש יועתקו ויוסדרו ע"י המבקש ועל חשבונו. מתן התחייבות ע"י מבקש ההיתר להסדרת הנושא, יהווה תנאי למתן היתר בניה.
3. הוראות בענייני בטיחות טיסה ומגבלות רעש
 - 3.1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון.
 - 3.2. הגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק- התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות ממישור המעבר והמישור האופקי, על פי הוראות תמ"א/4/2.
 - 3.3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 71 + מ' מעל פני הים יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
 - 3.4. 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."
 - 3.5. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 ע"פ תמ"א/4/2. שימושים ותכליות המחוייבים בבניה אקוסטית ע"פ תמ"א/4/2, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א/4/2 " תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים". וכמפורט להלן:
 - א. עמידה בדרישות תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש מזערית היא 25 דציבל (A)
 - ב. כללי
 - א. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין כל המשקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
 - ב. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר, יאטם בחומר אטימה אלסטי.
 - ג. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
 - ד. יש להימנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.
 - ג. קירות חיצוניים
 - קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

מאשרת

ד. חלונות
 חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיה בעלי אינדקס לרעש של 29 דציבלים לפחות.
 זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות. חלונות נפתחים יהיו בעלי מנגנון פרוזול של סגירה בלחץ. חומרי
 האיטום יהיו נאופרן או שוי"ע ללא מרק. בין המשקוף לקיר יבוצע איטום בחומר אלסטי.
 ה. דלתות
 כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד בעברה של (ש) DB 29 לפחות דלתות עשויות
 מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.
 ו. גגות
 הבניה תתוכנן עם גגות בטון, גם אם יתוקנו גגות רעפים מעל התיקרה הקונסטרוקטיבית.

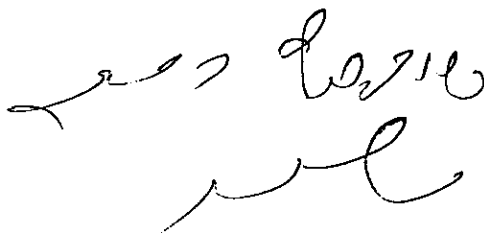
4. היטל השבחה
 היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. יחס לתכניות אחרות
 התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר מתאר מקומית מאא/100 מלבד ההוראות אותן משנה תכנית
 זו ולתכנית מפורטת מאא/9/א והתכניות המשנות אותה. על התכנית חלות הוראות תמ"א/4/2.

6. מועד משוער לביצוע התכנית: מיד עם אישור התכנית.

7. חתימות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אור יהודה - אזור
 תוכנית מא"ר/500 מס' 500/166
 שנדונה בישיבה מס' 20002 מיום 14.4.02
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון
 ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה
 למתן תוקף
 מנהלת הועדה
 יו"ר הועדה



משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מא"ר/500
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
 היום 5.6.06 לאשר את התכנית.
 גילה אורון
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית