

5006869

מאשרת

7-5.07
מוקדמת מס'.....
2

מרתב תכנון מקומי אור-יהודה - אזור

תכנית מפורטת מס' 520/א.א.מ

שינוי לתכנית מתאר מקומית 100/א.א.מ

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1046/א.א.מ/מ.ק.

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1018/א.א.מ/מ.ק.

תאריך עדכון: 10.12.2006

הודפס בתאריך: 26/04/2007

מאשרת

1. כללי :

- מחוז : תל אביב
- נפה : תל אביב יפו
- מרחב תכנון מקומי : אור יהודה-אזור
- מקום : אור יהודה, רח' המפעל 13.
- שטח התכנית : כ-1.720 דונם.
- גבולות התכנית : כמסומן בקו הכחול בתשריט המצורף. מדרום – רח' המפעל, מצפון – מגרש חניה ציבורי, ממזרח – חלקה 35, ממערב – חלקה 37.
- תחום התכנית : גוש : 6226, חלקה : 36.
- בעלי הקרקע : קק"ל.
- החוכרים : אליהו עזרא
נחום עזרא
רח' שנקר 75, חולון.
טלפון : 03-5040027.
- היזם : אליהו עזרא
רח' שנקר 75, חולון.
טלפון : 03-5040027.
- עורך התכנית : אדריכל נד סגלה – סגלה אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עולי הגרדום 20, תל-אביב.
- שם התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' מאא/520, שינוי לתכנית מתאר מקומית
מאא/100, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מאא/מק/1046 ושינוי לתכנית
מתאר מאא/מק/1018.
- מסמכי התכנית : 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
תשריט ב-ק.מ. 1:500
נספח בינוי מנחה ב-ק.מ. 1:250
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד המגרש מאזור תעשייה לאזור תעסוקה, המאפשר להוסיף לשימושים הקיימים: מסחר בקומת הקרקע בלבד ותעסוקה ומשרדים ביתר הקומות.
- ב. תוספת לשטח העיקרי בסך 1376 מ"ר – סה"כ שטח עיקרי – 3440 מ"ר.
- ג. תוספת 1380 מ"ר עבור חניה במרתף באמצעות יצירת 2 מפלסים בקומת המרתף. סה"כ שטח השירות מתחת לפני הקרקע יהיה 2670 מ"ר.
- ד. תוספת קומה ע"י סגירת "סקייליט" וחציית הקומה הטכנית בגג ללא שינוי בגובה הבניין הקיים (54.62 +) – סה"כ 4 קומות מעל פני הקרקע.

מ א ו ש ר ת

ה. הקצאת רצועה בחלקו המערבי של המגרש ברוחב 5 מ' עם זכות מעבר/זיקת הנאה להולכי רגל.

3. זכויות הבניה

א. טבלת זכויות בניה:

סה"כ שטחים (מ"ר)		סה"כ תוספת שטח (מ"ר)		סה"כ שטח קיים (מ"ר)		
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
1207.30	3440	-----	1376	1207.30	2064	מעל פני הקרקע
2670	-----	1380	-----	1290	-----	מתחת לפני הקרקע
3877.30	3440	1380	1376	2497.30	2064	סה"כ שטחים

ב. נספח בינוי:

נספח הבינוי הינו נספח מנחה בלבד, למעט קווי הבניין וגובה הבניין.

4. הוראות התכנית:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים יהווה זכות מעבר/זיקת הנאה לציבור- להולכי רגל בלבד.

* תכנית זו אינה מבטלת את ההוראה בסעיף 13 ב' שבתוכנית מאא/מק/1046 בדבר איסור בניה כלשהוא מעבר לקו בנין מערבי שבמגרש.

ב. תנאים למתן היתר הבניה:

- 1 רישום זיקת הנאה לציבור בספר המקרקעין, ע"י רשם המקרקעין.
- 2 הריסת המבנה המסומן "להריסה" בתשריט.
- 3 הגשת תכנית פיתוח מפורטת שתכלול את המעבר להולכי רגל ואישורה ע"י הועדה המקומית.

מאשרת

ג. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון:

- 1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.
- 2 הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, עגורנים במהלך הבניה וכו', הינו +86.0 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
- 3 תנאי למתן היתר בניה לבנין שגובהו עולה על +71 מ' מעל פני הים, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 4 תנאי לאישור הקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על +71.0 מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

ד. החניה תהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה למתן היתרי בניה.

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

ו. יחס לתכניות אחרות – על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית מאא/100, והתכניות מאא/מק/1046 ו-מאא/מק/1018 מלבד מההוראות אותן משנה תכנית זו. אם יש סתירה בין הוראות התכניות גוברות הוראות תכנית זו.

ז. מועד לביצוע התכנית – שנתיים מיום אישורה.

5. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע

חתימת היוזם

חוק התכנון והבניה נשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אור יחודה - אזור ש20/אב
 תוכנית מתאר מס' 28.5.07
 שנדונה בישיבה מס' 2014003 מיום 28.5.07
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון
 ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה
 למתן תוקף
 יו"ר הוועדה [חתימה]
 מהנדסת הועדה [חתימה]
7.5.07

[חתימה] אליהו עזרא:

חתימת החוכרים

[חתימה] אליהו עזרא:

[חתימה] נחום עזרא:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' ש20/אב
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 28.5.07 לאשר את התכנית.
 ג'ולת איגון
 מנהל מיקל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חתימת המתכנן

סגלה או ייככים ומתכנני ערים
 רח' עולק הגרדים 20 תל-אביב
 טל 03-6476411

[חתימה]