

מאשרת

מוקדמת מס' 4.....

מרחב תכנון מחוזי - מחוז תל אביב 8/7/2007
מרחב תכנון מקומי - אור-יהודה - אזור

תכנית מתאר / מפורטת מס' מאא/148/1

שינוי לתכנית מתאר מאא/במ/1 (148) ולתכנית מתאר מקומית מאא/133

1. מחוז: תל אביב
 נפה: תל אביב יפו
 מקום: אור-יהודה, שכונת האקדמאים, רחוב מנחם בגין
 שטח התכנית: 10.970 דונם
 גבולות התכנית: מזרח-רח' התאנה, צפון-רח' הארז, דרום- שד' מנחם בגין, מערב-שד' יגאל אלון
 תחום התכנית: גוש 6880 חלקות 35,37,42,43,48,49 (מגרשים 68-73 בתכנית מאא/במ/1 (148))

2. בעל הקרקע: רשות הפיתוח.

3. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור.

4. עורך התכנית: עפה נצר - אדריכלות, הגורן 20 גדרה 70700, טל: 8596383 - 08

5. שם התכנית וחלות: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר / מפורטת מס' מאא/148/1 שינוי לתכנית מתאר מאא/במ/1 (148) ולתכנית מתאר מקומית מאא/133 ותחול על חלקות 35,37,42,43,48,49 בגוש 6880.

6. מסמכי התכנית: 3_ דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בק.מ 1250: 1 נספח בינוי בק.מ. 100: 1 - מחייב.

7. מטרת התכנית:

- א. אפשרות לתוספת בנייה באזור מגורים ב' על גג קומה ראשונה, בשטח עיקרי מירבי בסך 35.0 מ"ר ליחידת דיור. הגישה לתוספת הבנייה תהיה מתוך יחידת הדיור.
- ב. אפשרות לתוספת קומה חלקית מעל לשתי הקומות המותרות.
- ג. קביעת שטחי שרות בסך 40.0 מ"ר ליחידת דיור.
- ד. קביעת הוראות ותנאים לבנייה ולמתן היתרי בנייה.

8. הוראות התכנית:

א. אפשרות לתוספת בנייה באזור מגורים ב' על גג קומה ראשונה, בשטח עיקרי מירבי בסך 35.0 מ"ר ליחידת דיור. הגישה לתוספת הבנייה תהיה מתוך יחידת הדיור.

ב. תוספות הבנייה יקורו בגג רעפים ויעמדו בדרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 65-60 יחידות LDN (25 עד 30 תח"ר).

ג. תוספות הבנייה תהיינה כמפורט להלן:
 1. חלקות 35,37,42 (סה"כ - 25 יח"ד)

- 1. תוספות הבנייה תהיינה בתחום מרפסות הגג הקיימות מעל לקומה הראשונה ועל פי נספח הבינוי המחייב.
- 2. גובה מירבי של רכס גג הרעפים יהיה 10.20 + מגובה רצפת 0.00 (רצפת קומת קרקע).

מאשרת

ג. 2 חלקות 43,48,49 (סה"כ - 27 יח"ד)

1. תוספות הבנייה תהינה בתחום המסומן בנספח הבינוי המחייב.
2. גובה מירבי של רכס גג הרעפים יהיה 9.80 + מגובה רצפת 0.00 (רצפת קומת קרקע).

ד. קווי בנין - כמצויין בטבלת הזכויות.

ה. סה"כ 52 יח"ד - אין תוספת יח"ד.

ו. שטחי שרות:

1. ביחידות דיור, אשר ניתן לאפשר בהן גישה לחניה שלא משד' מנתם בגין, יותר קירוי תניות קיימות בתחום המגרש, בשטח 15 מ"ר ליחידת דיור, במסגרת שטחי השרות. הקירוי יהיה יבוצע מבניה קלה.
2. תותר הצבת מחסן גינתי בשטח מירבי של 5 מ"ר ברוטו במסגרת שטחי השרות המותרים.
 - א2. גובה מירבי של מחסן יהיה 2.10 + מרצפתו.
 - ב2. ניקוז הגג של המחסן וקרוי החניה יהיה בתחום המגרש בו הוצבו.
 - ג2. הצבת מחסנים גינתיים תותר אך ורק בחצר אחורית של יחידת הדיור ובאופן שיוסתר מהרחוב.
 - ד2. תותר הצבת מחסן בקו בנין אחורי 0.0 בחצר כמפורט בסעיף ג2.
3. תותר בניית מצללה (פרגולה) בחצרות בתי המגורים. שטח המצללות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

ז. גמר מבנים - חומרי חיפוי, תגמירים, רעפים, צבעים וכו' יהיו כדוגמת הקיים.

ח. טבלת זכויות:

מספרי חלקות	ייעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח שרות ליח"ד	מס' קומות	גובה רכס הגג	קוי בנין		
							קדמי	צידי	אחורי
35,37 42,	מגורים ב'	25	185 מ"ר	40 מ"ר	2+קומה עליונה חלקית	10.20 + מ' ממפלס 0.00	4 מ'	5 מ'	
43,48 49,		27				9.80 + מ' ממפלס 0.00			

ט. תנאי למתן היתרי בניה: הריסת חלקי מבנה שאינם עומדים בהוראות התכנית.

י. הוראות בעניני בטיחות טיסה ומגבלות רעש.

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4 - 2 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון.
2. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 71 + מ' מעל פני הים יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
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.
4. 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:

דרישות לתכנון מבנים בתחום מר"מ 1, תחום רעש בין 60-65 יחידות LDN (25 עד 30 תח"ר)

הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

1. עמידה בדרישות

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום

שהדרישה להפחתת רעש מזערית היא 25 דציבל (A)

מאשרת

2. כללי
- א. קירות חיזוניים, 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.
3. קירות חיזוניים
- קירות חיזוניים 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.
4. 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 פרזול של סגירה בלחץ. חומרי האיטום יהיו נאופרן או שו"ע ללא מרק. בין המשקוף לקיר יבוצע איטום בחומר אלסטי דלתות.
5. 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.
6. גגות
- הבניה תתוכנן עם גגות בטון, גם אם יתוקנו גגות רעפים מעל התיקרה הקונסטרוקטיבית.
- א. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ב. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות הוראות התכניות מאא / במ / 1 (148) ו- מאא / 133 המאושרות מלבד ההוראות אותן משנה תכנית זו. אם תתגלה סתירה בין הוראות התכניות גוברות הוראות תכנית זו.
- ג. מועד ביצוע התכנית: עם אישורה.
- ד. חתימות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור יחודה - אזור
תוכנית מס' 1/148/א/א
שנדונה בישיבה מס' 2000/מיום 14.12.02
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה
למתן ת"ק
מנהל מחוז ת"א
יו"ר הועדה

2.7.07

עפר נצה, אזוריכל
מ.ר. 39922
טל. 08-8596383

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1/148/א/א
התכנית מאשרת מס' 108 (ג) לחוק
גילת ארז
יו"ר הועדה המחוזית