

מרחב תכנון מחוזי – מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי – אור-יהודה – אזור
תכנית מתאר מפורטת מס' מאא/519(ג/9)

שינוי ל: לתכנית מתאר מפורטת מאא/9/א ולתשר"צ 3/55/36

פרק 1 – כללי

- מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב יפו
מקום: אור-יהודה, שכונת ראשונים, רחובות ראשונים, הלחי.
- שטח התכנית: 6.837 דונם
- גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף. מדרום, מזרח, צפון – רח' ראשונים. ממערב- רח' הלחי.
- תחום התכנית: גוש: 6228: חלקי חלקות: 11, 13, גוש: 7210, חלקי חלקות: 8, חלקות: 11, 7-3
- בעל הקרקע: רשות הפיתוח.
היזם: עיריית אור יהודה.
עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור. יגאל גדסי, מודד מוסמך..
- שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מאא/519(ג/9), שינוי לתכנית מתאר מפורטת מאא/9/א
- מסמכי התכנית: 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) תשריט בקניימ 625: 1.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

פרק 2 – מטרות התכנית

- יצירת תנאים להשלמת פיתוח מתחם פיתוח D הנמצא בין הרחובות הלחי, ראשונים וסעדון באמצעות:
1. קביעת ייעודי קרקע למגרשים שנקבעו בתשר"צ 3/55/36. תוך שינוי ייעודי קרקע כפי שאושרו בתכנית מאא/9/א.
 2. ביטול קטעי דרך.
 3. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה למגרש 104. מס' יחידות דיור – 4.
סה"כ שטח עיקרי – 800 מ"ר. סה"כ שטח שרות מעל הקרקע – 200 מ"ר.
סה"כ שטח מירבי למרתפים – 400 מ"ר
מספר קומות – 2 + תדר יציאה לגג.
 4. קביעת הוראות וזכויות בניה לשטח למבני ציבור.
שטח עיקרי מעל לקרקע - 452 מ"ר. שטח שרות מעל לקרקע – 271 מ"ר.
שטח שרות מתחת לקרקע – בקונטור הבניין בקומת קרקע.
מספר קומות - 2

פרק 3 – הוראות התכנית

1. זכויות והוראות בניה למגרש 104 יהיו כמפורט להלן:

- 1.1. מספר יחידות דיור – 4
- 1.2. שטח עיקרי ליחידת דיור – 200 מ"ר ליח"ד, שטח בניה מירבי ליח"ד בק"ק – 100 מ"ר
- 1.3. שטחי השרות ליחידת דיור יהיו כמפורט להלן:
 - 1.3.1. שטחי שרות מעל פני הקרקע: 50 מ"ר (עבור חניה מקורה 30 מ"ר, ממ"ד וחצר משק).
 - 1.3.2. שטחי בניה מתחת לפני הקרקע: קומת מרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין) תהיה בתחום קונטור הקומה שמעליו, אך לא יותר מ- 100 מ"ר, הקטן מבין השניים. הכניסה למרתף תהיה מתוך דירת המגורים.
 - 1.3.3. שטח ממ"ד אשר יבנה מתחת לפני הקרקע, יגרע שטחו משטחי השרות שנקבעו מעל פני הקרקע.
 - 1.3.4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית שטח עיקרי במרתפים במסגרת השטח העיקרי המותר (200 מ"ר ליח"ד).
 - 1.3.5. גובה קומת המרתף מפני הרצפה ועד תחתית התקרה לא יעלה על 2.50 מ'.
- 1.4. כל שתי יח"ד תיבננה בקיר משותף כבית דו-משפחתי או 4 יח"ד במבנה טורי.
- 1.5. קוי בנין: קו בנין קדמי – 3 מ', קו בנין אחורי – 5 מ', קו בנין צידי – 2.5 מ'
- 1.6. גגות וגובה בנין:
 - 1.6.1. גובה מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 1.20 מ' מגובה פני אמצע המדרכה בחזית המגרש. לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים.
 - 1.6.2. גג רעפים – גובה מירבי לשיא הגג יהיה 10.0 מ' (במקום 8 מ') וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (+ 0.00).
 - 1.6.3. גג שטוח – גובה מירבי לשיא הגג יהיה 10.0 מ', וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה לבניין (+ 0.00).
 - 1.6.4. תבוטל הוראה בענין שיפוע מירבי של 40% לגג רעפים.
 - 1.6.5. על פי הוראות תמ"א 2/4 הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.
 - 1.6.6. תותר בניית עליית גג מתחת לשיפועי הגג או חדר יציאה לגג מתוך הדירה, בשטח מירבי של 25 מ"ר, שטח זה יחשב כשטח עיקרי ויהיה במסגרת סך כל השטח העיקרי המותר לבנייה.
 - 1.6.7. עיצוב הגגות (גג רעפים או גג שטוח) יהיה זהה לכל יחידות הדיור במגרש.
- 1.7. חניה:
 - לכל יחידת דיור יהיו 2 מקומות חניה לרכב פרטי, בתחום המגרש, בשטח כולל של עד 30 מ"ר. את החניות ניתן יהיה לקרות במסגרת שטחי השירות. כחלק מהבקשה למתן היתר בניה יוגש פתרון כולל לניקוז גג החניה ומשטח החניה בק.מ. 1:20. תותר חניה בקו בנין צידי וקדמי 0.0 קירוי החניה יהיה על פי פרט אחיד באישור מהנדס/ת הוועדה המקומית.
- 1.8. פרגולות:
 - תותר בניית פרגולות על פי פרט אחיד וגוון מחייב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992 סעיף 4 (ז). שטח הפרגולות לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד.
- 1.9. גדרות:
 - תותר בניית גדר/קיר על גבולות המגרש ובין יחידות הדיור בגובה מירבי של 1.60 מ'. הגדר תהיה בבניה קשה בציפוי אבן (בחזית הגובלת בשטח הציבורי לפחות) באישור מהנדס/ת הוועדה. הגדר תכלול ארונות תקשורת, חשמל ומקום לפח אשפה.

2. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה במגרש 104.

- 2.1. בכל עת רשאית הועדה המקומית להעביר את הגדרות הקיימות (חלקן בשטח המיועד לשצ"פ) לגבולות מגרש 104 ולבצע הריסה של כל הבניה בשצ"פ, ע"ח הדייר בחלקה 104. בכל מקרה לא יינתן היתר האשון ללא ביצוע הנ"ל.
- 2.2. תנאי למתן היתר ליחידת הדיור השניה, יהיה הריסת המבנה הקיים במגרש 17 והתרחקות מגבול המגרש עפ"י קוי בנין מוצעים.
- 2.3. כתנאי להיתר בנייה ראשון במגרש ליחידת דיור חדשה תוגש לועדה המקומית, תכנית פיתוח לשצ"פ ולדרך המשולבת. השלמת ביצוע הפיתוח יהיה תנאי לאכלוס.
- 2.4. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבנין/ים, מפלס 0.00, פתרון חניה, פתרונות ניקוז ותשתיות אחרות, חומרי גימור וכו'.

3. שטח למבנה ציבור (מגרש 105)

- 3.1. קוי בנין - קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט להלן: מערבי 3- מ', מזרחי וצפוני - 4 מ', דרומי - 6 מ'.
- 3.2. זכויות בנייה - שטח עיקרי מעל פני הקרקע - 50% משטח המגרש.
שטח שרות מעל פני הקרקע - 30% משטח המגרש.
מרתף - בקונטור הבניין.
מספר קומות - 2 קומות.
- 3.3. תכליות מותרות: חינוך, דת, תרבות, קהילה ושימושים כיוצא בזה ובכלל זה גני ילדים, מרכז יום לקשיש, מועדון נוער, בית כנסת.
- 3.4. החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

4. שטח פרטי פתוח - מגרשים 108-109.

- 4.1. במגרשים הנ"ל תרשם זיקת הנאה לציבור לצורך העברת תשתיות ניקוז בנגר עילי או תת-קרקעי ותשתיות אחרות בהתאם לצורך.
- 4.2. מגרשים אלה יוצמדו ויתוחזקו ע"י מגרשי המגורים הסמוכים.
- 4.3. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית גדרות למגרשים אלה ובתנאי שלא תיפגע באמור בסעיף 4.1.

5. שטח ציבורי פתוח.

שימושים מותרים: גינון, נטיעות, משטחים מרוצפים, ריהוט גן, מתקני תאורה ומתקני משחקים לילדים,

6. תשתיות ומערכות טכניות.

- 6.1. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
- 6.2. אספקת מים - מרשת המים של אור יהודה.
- 6.3. ביוב - חיבור לרשת הביוב של אור-יהודה. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב מערכת נפרדת לסילוק שופכין ודלוחים לצורך מיחזור.
- 6.4. חשמל וטלפון ומערכות כבלים - החיבורים לחשמל וטלפון ייקבעו ע"י מח' הנדסה בתיאום עם חב' חשמל ובזק. תנאי להתחלת ביצוע יהיה תיאום עם חב' חשמל, בזק, חב' הכבלים.
- 6.5. ניקוז - כל בקשה להיתר תחויב בפתרון הניקוז של מי הגשם במגרש עפ"י הנחיות מח' הנדסה.
- 6.6. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו על פי הוראות למתקני תברואה תש"ל 1970 והוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- 6.7. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

מאשרת

7. הוראות בעניינים שונים

7.1. הוראות בענייני בטיחות טיסה ומגבלות רעש

- 7.1.1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4-2 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון.
- 7.1.2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי מעליות/שירות, מתקנים טכניים ע"ג הגגות, אנטנות, תרנים, עמודי תאורה, עגורנים ומנופים לבניה וכד' הינו 86.0 + מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
- 7.1.3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 71 + מ' מעל פני הים יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
- 7.1.4. 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."
- 7.1.5. 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" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה. וכמפורט להלן:

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

- 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.
- 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 פרזול של סגירה בלחץ. חומרי האיטום יהיו נאופרן או שוייע ללא מרק. בין המשקוף לקיר יבוצע איטום בחומר אלסטי.
- ה. דלתות כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד בעברה של (ש) 29 DB 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.

7.2. הפקעות - השטחים שיעודם שונה לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו ומהווים מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל (למעט דרכים). מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוצר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

מאשרת

7.3. עתיקות - בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סי' 29 א' לחוק העתיקות תשלי"ח.

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

7.5. יחס לתכניות אחרות - על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מפורטת מאא/9 א, תכנית מתאר מקומית מאא/100, תרש"צ 3/55/36 ותכנית מתאר ארצית 2/4, מלבד ההוראות אותן משנה תכנית זו. אם יש סתירה בין הוראות התכנית גוברות הוראות תכנית זו.

7.6. מועד לביצוע התכנית - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אור יהודה - אור
 תוכנית מס' מס' 519/א
 שנונה בישיבה מס' 205 מיום 5.6.05
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון
 ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה
 למתן תוקף
 מיס' 85.9.07
 מהנדסת הועדה
 יו"ר הועדה



גדי צאל-מודד מוסמך
 ר.מ. 619
 הלמח המל"ר, ראשל"צ
 תל. 9615292-9615293

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' מס' 519/א
 התכנית מאשרת
 סעיף 108 (ג) לה
 גילת אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

88