

**מ א ש ר ת**

מוקדמת מס' 4.....

אור-יהודה - אזור

מרחב תכנון מקומי

מ.א.א./210/7

תכנית מתאר מפורטת מס'

מ.א.א. 210/א

שינוי לתכניות

מ.א.א./מק/1006

תרש"צ 3/55/1

עודכן בהאריך: 11.11.2008

הודפס בתאריך: 11/11/2008

# מאשרת

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מ.א.א/210/ד, שינוי לתכניות מ.א.א.210/א, מ.א.א./מק/1006, תרש"צ 3/55/1
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
  - מסמך א' - הוראות לתכנית, תקנון בן 4 עמודים.
  - מסמך ב' - תשריט ב-ק.מ. 1:250.
  - מסמך ג' - נספח בינוי ב-ק.מ. 1:250, מנחה ומחייב בנושאים המפורטים בסעיף 13 בתקנון זה.
  - מסמך ד' - נספח חניה ב-ק.מ. 1:250, מחייב בענינים של מיקום כניסת רכב למגרש, מנחה בשאר הנושאים.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. על שטח התכנית יהולו הוראות התכנית הראשית: תכנית מתאר מפורטת מס' מ.א.א./100, למעט ההוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.
3. יחס התכנית לתכניות תקפות:
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה והכולל את חלקה 35 בגוש 7218.
5. גבולות התכנית: בצד הצפוני – גן אשכול, בצד המזרחי – הבניינים הצפוניים של רח' סמטת האירים, בדרום – רח' סמטת האירים, במערב – רח' העצמאות.
6. מיקום וכתובת: אור-יהודה, רח' העצמאות 88.
7. שטח התכנית: כ-0.804 דונם.
8. יום התכנית: עיריית אור-יהודה.
9. בעל הקרקע: עיריית אור-יהודה, טורשי את עובדיה השקעות בנין ופיתוח ח.פ. 512045170.
10. עורך התכנית: אדריכל נד סגלה – סגלה אדריכלים ומתכנני ערים רח' עולי הגרדום 20, תל-אביב. טלפון: 6470211-03 פקס: 6476414-03.
11. מטרת התכנית:
  - א. שינוי ייעוד מחניה ציבורית למגורים מיוחד, עקב הצורך בביטול הפקעת המגרש.
  - ב. שינוי ייעוד מחניה לדרך.
  - ג. קביעת זכויות בניה, גובה בנין, קוי בנין והוראות בניה אחרות.
  - ד. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
  - ה. סה"כ זכויות בניה בתכנית: מס' יח"ד – 10 יח"ד מס' קומות – קומת קרקע מפולשת + 5 (חמש) קומות מגורים + קומת גג חלקית למתקנים טכניים. סה"כ שטח עיקרי – 1,100 מ"ר + 100 מ"ר למרפסות מקורות סה"כ שטח שירות – 780 מ"ר.

## מאשרת

12. הוראות התכנית: א. זכויות בניה
1. מס' יח"ד - 10 יח"ד.
  2. מס' קומות וגובה בניה - קומת קרקע מפולשת + 5 קומות מגורים + קומה למערכות טכניות. סה"כ גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) יהיה כ-23 מ'.
  3. סה"כ שטח עיקרי - 1,100 מ"ר + 100 מ"ר למרפסות מקורות (על פי המפורט בסעיף 4). סה"כ שטח שירות - 780 מ"ר.
  4. תותר תוספת של 10 מ"ר ליחידת דיור, כשטח עיקרי, למרפסות בלבד לצורך הקמת רציפות מרפסות זו מעל זו (לא מדלגות). לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין המסומן בתשריט. לא תותר סגירת המרפסות. סגירתן תהווה סטייה ניכרת.
  5. קומת הקרקע תהיה מפולשת ופתוחה ותשמש לחניה, מתקני הנדסה, מבואה לבניין ושטחי גינון בשטח של 180 מ"ר לפחות.
- הקומה השישית עבור המערכות תשמש רק לחדרי מכונות, למעלית, למיזוג אויר, למיכל מים ומשאבות, ולמדרגות גישה.
- ב. קווי בנין
- קו בנין קדמי - מ-2.43 מ' עד 3.49 מ' בהתאם לתשריט ונספח הבינוי.
  - קו בנין אחורי - 4 מ'.
  - קווי בנין צדדיים - 3 מ'.
  - אין הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין.
- ג. חניה
- מספר מקומות החניה במגרש יהיה 15 מקומות חניה לפחות.  
תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.  
החניות, מחוץ לגבולות המגרש, יהיו עבור מבקרים וכחלק מהחניה הציבורית של גן אשכול.  
נספח החניה מחייב בענינים של מיקום כניסת רכב למגרש, מנחה בשאר הנושאים.
13. תכנית הבינוי היא מנחה למעט קווי הבנין, מפלס הכניסה, מספר הקומות בבנין, מיקום הכניסות והיציאות מהמגרש ומיקום איזור הגינון.
14. חומרי גמר: א. הבניין יצופה בחומרים עמידים כגון:  
אבן מנוסרת, גרנוליט, קרמיקה, קירות מסך מזכוכית או שווה ערך, באישור מהנדס הועדה המקומית.  
ב. הגדרות:  
יבוצעו בהתאמה לגדרות של גן אשכול.
15. תנאים להיתר: א. איזור החניה המשמש את מבקרי הבניין, צפונית למגרש, יפותח ע"י בעל ההיתר/הבעלים בהתאם לרמת הפיתוח בגן אשכול הסמוך למגרש ובאישור העירייה.  
תכנית הפיתוח של האיזור הנ"ל ושל המגרש יהיו חלק ממסמכי ההיתר.  
ב. עצי הפיקוס הקיימים במגרש המסומנים בתשריט יועתקו לגן אשכול, באישור העירייה.  
ג. יש להשאיר בקומת הקרקע שטח של 180 מ"ר עבור גינון בהתאם לנספח הבינוי.  
ד. היתרי הבניה בתחום התכנית ילוו במפרט אשר יציג טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת רעש כלי רכב מהכבישים הסמוכים.  
ה. העתקת מערכות תשתית מתחום המגרש, אם קיימות, תבוצע על חשבון בעל הזכויות בקרקע / מבקש ההיתר.

16. הגבלות בניה: הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון:  
 א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.  
 ב. הגובה המירבי המותר לבניה על פי תמא/2/4, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים על הגג וכו', הינו +71.10 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.  
 ג. תנאי לאישור הקמת מגופים ועגורנים שגובהם עולה על +71.10 מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

17. הפקעות: השטח המיועד לפי תכנית זאת להרחבת דרך יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית, לפי חוק.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק.

19. מועד לביצוע התכנית: במידה והתכנית לא תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית רשאית הועדה המקומית להמליץ על ביטול התכנית.

20. חתימות:

טרשי את עובדיה  
 חשערת בניין  
 ומיתוח בע"מ  
 ח.פ. 512045120

חתימת בעל הקרקע

תאריך



חתימת היזם

תאריך

סגלה אדריכלים ומתכננים  
 רח' עולי המדיום 20 תל-אביב  
 טל. 03-6161919

חתימת המתכנן

תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 אזור יהודה - אזור  
 תוכנית מס' 210/2005  
 שנדונה בישיבה מס' 2005  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון  
 ולבניה מחוז תימן-ע"י הועדה  
 למתן תוקף  
 מהנדסת הועדה אילנה עזרון  
 יו"ר הועדה

20.1.09

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 210/2005  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 7.4.08 לאשר את התכנית.  
 גילה עזרון  
 יו"ר הועדה המחוזית

4

24.2.08