

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מאא/530

שם התוכנית: מגדל על הפארק - אור-יהודה

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: אור-יהודה - אזור
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה - אזור תוכנית מס' <u>530/111</u> שנונה בשיבה מס' <u>2007</u> מיום <u>10.10.07</u> הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה למתן תוקף <u>11.5.09</u> יו"ר הועדה מהנדסת הועדה</p>	
--	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>530/111</u> התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית <u>22.6.09</u></p>	
---	--

--	--

מ א ו ש ר ת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
מגדל על הפארק - אור יהודה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
מ.א.א/530	מספר התוכנית	שטח התוכנית	
	4.304 ד'	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> • למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
26.3.2008	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> • סמכות ועדה מחוזית 	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור-יהודה - אזור

קואורדינטה X 659,075
קואורדינטה Y 188,200

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה רבין – אור-יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אור-יהודה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אור-יהודה
שכונה נווה רבין
רחוב ניצן
מספר בית 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7408	• מוסדר	• חלק מהגוש	54	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.04.1997	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מאא/במ/90/3 ממשיכות לחול.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	מאא/במ/90/3
08.04.2003	5178	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/מק/1051 אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות 	מאא/מק/1051
		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/3/90/2 אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות 	מאא/3/90/2
17.01.2006	5481	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/מק/1074 אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות 	מאא/מק/1074
		אישור על פי תכנית מתאר ארצית. התמא על מסמכיה גוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה להוראות תמא/2/4	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות 	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נד סגלה	11.07.2007	—	15	—	• מחייב	הוראות התוכנית
		נד סגלה	11.07.2007	1	—	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		נד סגלה	7.10.2007	1	—	1:500	• מנחה	נספח בניוי

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

מאושנת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Rony-m@mizrachi-sons.co.il		5520966		5551818	ניסנבאום 35, בת-לים	511405482	שיכון דיירים בע"מ					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Rony-m@mizrachi-sons.co.il		5520966	5551818	ניסנבאום 35, בת-לים	511405482	שיכון דיירים בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
Rony-m@mizrachi-sons.co.il		5520966	5551818	ניסנבאום 35, בת-לים	511405482	שיכון דיירים בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ned@segalla.co.il		6476414	6470211	עולי הגרודום 20, תל-אביב			10940		26927186	נד סגלה	אדריכל
		7516356	7541000	היצירה 14, רמת-גן			570		52602984	ברני גטניו	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית – לא רלוונטי

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

ניוד זכויות בניה במסגרת שטחי שרות מאושרים, מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע בכדי לאפשר סגירת פתחים ברצפת מבואות הכניסה לדירות במרבית קומות הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. ניוד של 650 מ"ר שטחי שרות מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע, ללא שינוי בסך שטחי השרות הכוללים המאושרים במגרש על פי התכניות המאושרות, ובתנאי שמספר מקומות החניה לא יפחת מהקבוע בתכנית המאושרת.
2. שטחי השרות הנ"ל מיועדים אך ורק לסגירת פתחים ברצפת מבואות הכניסה לדירות בקומות המגורים (סגירת אטריום קיים).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 4.304

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי	6600	מ"ר	מגורים
			ללא שינוי	69	מס' יח"ד	3/ב (בעבר מגורים מיוחד)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב למגרשים סמוכים
מגורים 3/ב	1	1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב/3 (בעבר מגורים מיוחד)
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	זכויות בניה מאושרות – זכויות הבניה הכוללות ומספר הקומות המירבי יהיה כפי שנקבע בתכניות מאא/במ/90/3, מאא/3/90/2, מאא/מק/1074 המאושרות.
ב.	הוראות בינוי – שטחי השרות שיעברו ממתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע מיועדים אך ורק לסגירת הפתחים ברצפת מבואות הכניסה לדירות בקומות המגורים.
ג.	מבואות הכניסה בכל קומה וקומה תשמש כמבואה פתוחה וכחלק מהשטח המשותף בבניין.
ד.	לא תותר סגירת השטח הנוסף במבואות הקומות במחיצות אנכיות בנויות, אך ניתן יהיה לשלב בו אלמנטים של גינון וריהוט.

6. הוראות נוספות**6.1. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון**

- 6.1.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן-גוריון – מר"מ 1.
- 6.1.2 תחום התכנית נמצא בתחם מר"מ 1, היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א ובתנאי בניה אקוסטית על פי הוראות נספח א-2 בתמ"א המהווה חלק מהוראות תכנית זו.
- 6.1.3 תנאי להקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית הוא קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.2. הנחיות לבניה בתחומי רעש

כל ההנחיות והדרישות לתכנון מבנים בתחום רעש המופיעות בתקנון התכנית מאא/במ/90/3 "נספח מס' 3 – נספח אקוסטי" חלות על תכנית זו.

6.3. חניה

החניה תהיה בכפוף לתכנית מאא/במ/90/3 ולתכנית מאא/2/90/3.

6.4. תנאים למתן היתרי בניה

- 6.4.1 תכנון מפורט בקנה מידה 1:50 לפחות של עיצוב המבואה הקומתית לאחר סגירת הפתח ברצפה.
- 6.4.2 תנאי לאישור הועדה על תשריט בית משותף יהיה כי שטח המבואה יכלל בתחום השטחים המשותפים לדיירים.
- 6.4.3 מספר מקומות החניה לא יפחת מהקבוע בתכנית המאושרת.
- 6.4.4 הריסת המבנה המופיע "להריסה" בתשריט.

6.5. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע – לא רלוונטי****7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיד עם אישור התוכנית

.8 חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/4/09	 שכון דיירים בע"מ	שיכון דיירים בע"מ	055224541	יוני יצחק	מגיש התוכנית
23/4/09	 שכון דיירים בע"מ	שיכון דיירים בע"מ	055224541	יוני יצחק	יום בפועל
23/4/09	 שכון דיירים בע"מ	שיכון דיירים בע"מ		יוני יצחק	בעלי עניין בקרקע
4.5.09		סגלה אדריכלים ומתכנני ערים רח' עולי הגרזים 20 תל-א טל. 03-6470211 פקס. 03-6476114	26927186	נד סגלה	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
----	----	------	---------------	----------------

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נד סגלה, מספר זהות 26927186, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מאא/530 ששמה "מגדל על הפארק – אור-יהודה" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 10940.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי וללא סיוע יועצים נוספים.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סגלה אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עולי תל אביב 5
טל. 03-6777777
חתימת המצהיר

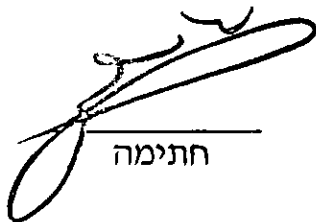
4.5.09
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : מאא/ 530

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.7.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

570
מספר רשיון

ברני גטניו
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.