

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מאא/מק/1110

שם תוכנית: מרכז יום לקשיש

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה חילופי שטחים בין שטח המיועד למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח, מבלי לשנות את היקפיהם, באופן שיאפשר בניית מרכז יום לקשיש במקום בו הוא ישרת בצורה המיטבית את אוכלוסיית הקשישים בעיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

מרכז יום לקשיש

שם התוכנית

1:1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מאא/מק/1110

מספר התוכנית

2.026 דונם

1:2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1:3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12.12.2010 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1:4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

5, 4, 1 ק"א 62(א) ס"ק

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• כולל איחוד וחלוקה בהסכמה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדייפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה**

קואורדינטה X 187400
קואורדינטה Y 659850

2 מתחמים, האחד מצפון לרח' יקותיאל אדם, מערבית לבית מס' 33 ברח' יקותיאל אדם, והשני מדרום למרכז המסחרי שברח' יקותיאל אדם מס' 42.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית אור יהודה רשות מקומית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אור יהודה יישוב

שכונה רחוב מספר בית קרית גיורא יקותיאל אדם

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7218	• מוסדר	• חלק מהגוש		80
6485	• מוסדר	• חלק מהגוש		155

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מאא/67	949 (חלק)

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.9.1959	763		שינוי	תגפ/509
27.6.1967			שינוי	3/55/1
6.3.1975			שינוי	3/55/2
15.12.1977			שינוי	3/55/5
3.11.1983	2977	הוראות מאא/100 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.	• כפיפות	מאא/100
20.5.1975			• שינוי	מאא/67
		אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית. הוראות תמ"א 2/4 על מסמכיה גוברות על הוראות תכנית זו.	• כפיפות	תמא/2/4
		אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית. הוראות תמ"א 4/ב34 על מסמכיה גוברות על הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמא4/ב34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ועדה מקומית	המסמך	ל"ר	14		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מדבא מדידות והנדסה בע"מ		1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	פקיד היערות	ד"ר ז'אן מארק דופור דרוך		1	1		• מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהירים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

מתן אפשרות להקמת מבנה לצורכי ציבור לשימוש ראשי כמרכז יום לקשיש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איתוד וחלוקה בהסכמה, הכולל חילופי שטחים בין ייעודים שונים: א. שבי"צ ב. שצ"פ, מבלי לשנות את היקפיהם, לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי בקן בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4): קו בניין קדמי יהיה 3 מ' ושאר קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית מאא/100.
3. שינוי של הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.026
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1276 מ"ר		-	1276	מ"ר	מבני ציבור
			-	-		שצ"פ

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		201	מבני ציבור
		401	שצ"פ

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.

3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
50%	1,013	1,013	מבני ציבור
50%	1,013	1,013	שצ"פ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: שטח למבני ציבור	
שימושים	4.1.1
א. כל השימושים המותרים ע"פ מאא/100 וסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.	
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שילוב שימושים במגרש אחד.	
ג.	
הוראות	4.1.2
א. גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות ובסה"כ לא יותר מאשר 12 מ' למפלס הגג העליון מעל הכניסה הקובעת למבנה (מפלס 0.00). מעל גובה זה יותרו הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים, חדרי מכונות וגגות רעפים.	
ב. חניה: בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה. תקן החניה עבור השימושים בשב"צ יותר במגרש החניה הצמוד למגרש מצפון.	
ג. פיתוח סביבתי: באישור הועדה המקומית.	

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.2.1
א. כל השימושים המותרים ע"פ מאא/100	
ב.	
ג.	
הוראות	4.2.2
א. ע"פ מאא/100	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מזרחי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת	מעל לכניסה						שטחי בניה סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	שירות	עיקרי			
5	3 (3)	3	1	3	12	65%	-	-	23.6%	80%	30%	3X 42% 12.6%	1000	201	שטח למבני ציבור		

הערות:

1. תותר העברת שטחים מקומה לקומה באישור הועדה המקומית ובמגבלות התכנית המותרת.
2. תותר תוספת שטחי שירות באישור הועדה המקומית.
3. יותר קו בניין צדדי שמאלי (מערב) אפס לקומת הקרקע לצורך חצר משק בלבד.

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

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון - מר"מ 1 לרבות הגבלות בגין גובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- ב. גובה העגורנים באתר לא יעלה על +86 מ' מעל פני הים. היתרי בניה יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנין וכד' הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ב. אישור מחלקת תשתיות של העירייה לפתרון הנגר העילי בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה.
- ג.

6.4 גגות וחזית חמישית

- א. יש לתת את הדעת לעיצוב הגגות כחלק מהחזית החמישית של הבניין.
- ב. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ג. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים ושאר המתקנים הטכניים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון^a.
- ג. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6 הוראות בענייני תשתיות ומערכות טכניות

- א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
- אספקת מים – מרשת המים של אור יהודה.
 - ביוב – חיבור לרשת הביוב של אור-יהודה. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב מערכת נפרדת לסילוק שופכין ודלוחין לצורך מיחזור.
 - חשמל וטלפון ומערכות כבלים – החיבורים לחשמל וטלפון ייקבעו ע"י מח' הנדסה בתיאום עם חב' חשמל ובזק.
 - ניקוז – כל בקשה להיתר תחויב בפתרון הניקוז של מי הגשם במגרש ע"פ הנחיות מח' הנדסה.
 - אשפה – סידורי סילוק האשפה יהיו ע"פ הוראות למתקני תברואה תש"ל 1970 והוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
 - לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי העתקת וביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.4. חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אור יהודה		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה אזור והועדה המקומית		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית אור יהודה		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית אור יהודה		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

מדבא-מדינת: והנוסחה בע"מ

^a על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכת חוק החשמל.