

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מאא/מק/2029  
שינוי לתוכנית מס' מאא/234

שם תוכנית: תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: אור יהודה-אזור

סוג תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>אור יהודה-אזור ועדה מקומית מרחבית לתכנון ובניה (2010) אישור תכנית (עפ"י סעיף 62 א') מאא/מק/2029 מישיבה מס' 0006.2014 מתאריך 23.07.2014</p> <p>יו"ר הועדה מהנדס הועדה</p>	

מהדורה 6, תאריך: 04.08.14 תקטן אזור אזור S

## דברי הסבר לתוכנית

## דברי הסבר לתכנית

1. מטרת תכנית זו היא לאפשר את יישום תכנית מאא/234 שבתוקף, לצורך הקמת מתחם מגורים חדש ברחוב קפלן, אזור, המחליף מבנים קיימים ובהם 96 יח"ד.
2. שינוי הוראות הבינוי נעשו לצורך:
  - א. הקמת שני מבנים (במקום שלושה) בתא שטח מס' 1, תוך הזתם מערבה מקו רחוב קפלן ותוספת קומה לכל אחד.
  - ב. הגדלה של השטח הפנוי בין המבנים, ופריסתו לאורך רחוב קפלן; באופן זה תגדל תחושת הרווחה לאורך הרחוב.
  - ג. יצירת האפשרות להקמת שני מבנים ראשונים (בתאי השטח החדשים 1, 3) טרם הריסתם של המבנים הקיימים – זאת לשיפור יישום הפרויקט.
  - ד. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים:
  - ה. חלוקת תא השטח מס' 1 בתכנית מאא/234 לשני תאי שטח (1, 3).
- ו. אין שינוי בזכויות הבניה ויתר הוראות ומגבלות הבניה החלות על תכנית מאא/234 שבתוקף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
מאא/מק/2029	מספר התוכנית		
23.03 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
לתוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
6	מספר מהדורה בשלב		
04.08.14	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן (1), (4), (5), (7), (9)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

אור יהודה-אזור	מרחב תכנון מקומי	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>
182300 - 182075	קואורדינטה X	
658800 - 658500	קואורדינטה Y	
רח' קפלן, אזור		<b>1.5.2 תיאור מקום</b>
אזור	רשות מקומית	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>
חלק מתחום הרשות.	התייחסות לתחום הרשות	

נפה

אזור

יישוב

1.5.4 מתובות שבהן חלה התוכנית

יורסם ברשומות

שכונה

רחוב

מספר בית

קפלן 3, 5, 7 אזור

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקה
6003	מוסדר	חלק	191-187, 158-156	179, 164, 161-160
6024	מוסדר	חלק	-	143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מאא/234	53-50, 40, 31, 30, 22, 21, 20, 10, 2, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מאא/234	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח' מאא/234 במידה ולא שונו בתכנית זו.	6004	13.10.2009
ת/מ/א/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבולות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	4525	25.07.1997

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		12	1	31.7.14	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה-אזור	
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1	31.7.14		הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה-אזור	
נספח בינוי ופיתוח	מחייב	1:500		1	31.7.14		הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה-אזור	
טבלת הקצאה ואיזון ותוספת	מחייב				19.3.13	צביקל-שפיגל שמאי מקרקעין	הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה-אזור	

כל מסמכי התכנית 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.

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

**1.8.1 מגיש ויחס התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	יעקב סלע יוסי אבוש זלמן זכריה			מועצה מקומית אזור וייסמן חברה לבניה בע"מ		יחזק שדה אזור מאזייה 3 חולון	03-5045522		03-5052022		
	זלמן זכריה			זלמן זכריה נכסים והשקעות בע"מ		חנקין 50 חולון	03-5045917		03-5036779		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית שונים	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל עמי שנער	51205417	23076	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		יגאל אלון 67 תל-אביב	03-562-1117		03-562-0091	office@mann-shinar.com
שמאי	שמאי מקרקעין מודד מוסמך	54226113	189	צביקל שפיגל - שמאי מקרקעין		בני-ברק 1 בן גוריון	03-6142323		03-6142322	zs@estate.co.il
מודד	עורא יעקב	051810331	531	ע.ד.י. מדידות והנדסה (תש"ס) בע"מ		לזרוב 17 א', א.ת. ראשליצ	03-9623817		03-9623818	office@adilt.co.il

**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
תכנית זו	תכנית מס' מאא/מק/2029

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**

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
- תוספת 2 קומות לגובה המבנים ביחס לתכנית המאושרת.
- שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.
- חלוקת תא שטח מס' 1 לשני מגרשים.
- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- שינוי בינוי – הקמת שני מבנים בתא שטח מס' 1 (לשעבר) במקום שלושה.
- שינוי גאומטרי של שטח פרטי פתוח (שפ"פ) שלאורך רחוב קפלן.
- תוספת 2 קומות לגובה המבנים ביחס לתכנית המאושרת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23.03 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	41,400			41,400	מ"ר	מגורים
	360			360	יח"ד	
	1,716			1,716	מ"ר	מבני ציבור

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" גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		3, 2, 1	מגורים ד'
		10	שטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1-3; 1-1	שטח פרטי פתוח
		21, 20	שטח ציבורי פתוח
		31, 30	שטח לדרך משולבת קיימת
		40	שטח לחניה ציבורית קיימת
		51, 52, 53, 50	דרך קיימת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
36.4	8,381	מגורים ד' (כולל שפ"פ)		36	8,380	מגורים ד' (כולל שפ"פ)
12.2	2,811	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		12	2,860	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
18.0	4,143	שצ"פ		18	4,119	שצ"פ
30.0	6,911	דרכים/דרך משולבת		30	6,827	דרכים/דרך משולבת
3.4	784	חניה ציבורית		4	842	חניה ציבורית
100	23,030			100	23,030	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	עפ"י תכנית מא/234 בתוקף
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	עפ"י תכנית מא/234 בתוקף

<b>4.2</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	עפ"י מא/234 בתוקף.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	עפ"י תכנית מא/234 בתוקף

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	עפ"י מא/234 בתוקף.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	עפ"י תכנית מא/234 בתוקף

<b>4.4</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	עפ"י מא/234 בתוקף.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	עפ"י תכנית מא/234 בתוקף

<b>4.5</b>	<b>דרך, דרך משולבת, חניה ציבורית</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	עפ"י תכנית מא/234 בתוקף.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	עפ"י תכנית מא/234 בתוקף



### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי (ר"ח) (ויצמן)	צדי שמאלי	צדי ימני	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	% בנייה מעל הקרקע	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח (המגרש)	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי (ר"ח) (קפלן)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי הקובעת						עיקרי	עיקרי					
															שרות (1)	עיקרי			
2	5	3	25	2	ע+22	76.5	-	-	126	35%	26,298	5,508	-	20,790	6,300	14,490	3,295 (2)	1	מגורים ד'
1	2	6	3	2	ע+22	76.5	-	-	102	35%	20,060	3,230	-	16,830	5,100	11,730	1,887	2	
3 (אחורי)	2	5	25	2	ע+23	77.5			132	35%	27,288	5,508		21,780	6,600	15,180	3,199 (2)	3	
4	4	5	4	2	3	10	-	102	-	35%	7,722	4,862	-	2,860	1,144	1,716	2,811	10	שטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור

#### הערות:

- (1) בנוסף יותרו מחסני דיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר/יח"ד, אשר ימוקמו מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (2) שטחי מגרשים 1, 3 כוללים שפי"פ שמתחתיו מותרת הקמת מרתפי חנייה לדיירים.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
- ב. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור פקיד היערות לעניין עקירת ו/או העתקת עצים קיימים בתחום המגרש המיועד לבניה.

**6.2 הוצאות התכנית**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין (למעט המועצה המקומית אזור) עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבנייה עפ"י אותה טבלה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.

**6.3 הריסת מבנים**

**שלבי הבניה והשלמת החניונים בתאי השטח השונים יהיו כלהלן:**

**(1) בתאי שטח 1, 3:**

- א. תנאי למתן טופס 4 למבנה הראשון שייבנה (באחד מתאי השטח הנ"ל) הוא השלמת חניון תת-קרקעי שייבנה במגרש הצמוד לו, בחלקו הפנימי.
- ב. חניון זה ישמש זמנית את הדיירים של המבנה הראשון עד שייהרס הכניין הקיים (במגרש שבו ייבנה המבנה הראשון), וייבנה החניון מתחתיו.
- ג. עם קבלת טופס האיכלוס למבנה הראשון כאמור ליעל, ייהרס מיידית המבנה הקיים המסומן להריסה בתשריט, כולל פינוי הפסולת, ויוקם החניון התת-קרקעי בשטח זה. עם השלמתו יוקצו בו מקומות החנייה הקבועים לדיירי אותו מבנה.
- ד. עם איכלוס הכניין השני (שבאחד משני תאי השטח הנ"ל) ייהרס המבנה הקיים הנותר באופן מידי כולל פינוי הפסולת ויוקם החניון התת-קרקעי מתחתיו, לרבות פיתוח השטח מעליו.

**(2) בתא שטח מס' 2:**

תנאי למתן טופס איכלוס לתא שטח מס' 2 הוא השלמת החניון התת-קרקעי מתחת למגרש מס' 10 והקמת מבני הציבור מעליו.

**6.4 הגבלת בנייה בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון**

- א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה המישור הקוני ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת, או מתארית או ינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת זאו מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות חדרי מכוונות, מעליות, חדרי יציא לגג, חדרים ומתקנים טכניים, מעקות, רוס עליון של תרנים ואנטנות, עגרונים ומנופים במהלך הבנייה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו, ואין לחרוג ממנו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה הנוכחי עולה על 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. הגבלת בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה – יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמ"א 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה באישור רשות התעופה האזרחית.
- ה. תנאי לאישור העמדת עגרונים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הקרקע וקבלת הוראות סימון.
- ו. תנאי למתן היתר בניה, בקשות להקלה, בקשות לשימוש חורג וכו'. הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.5 יתר ההוראות בסעיף 6 שבתכנית מאא/234**

ללא שינוי למעט הוספת תת סעיף לסעיף משנה מס' 6.1.2 - תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

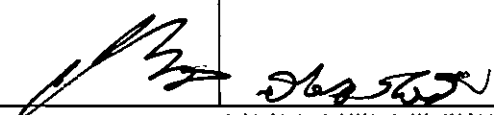
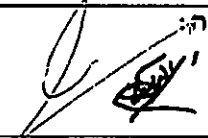
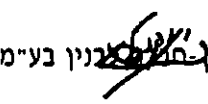
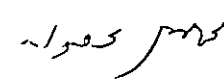
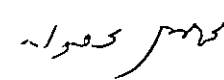
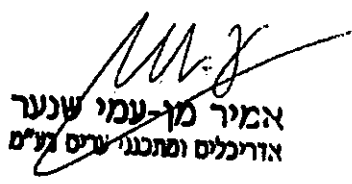
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך עשר שנים ממתן תוקף לתכנית.

**8. חתימות**

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p>	<p>מגיש ויזם התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: מועצה מקומית אזור <b>אריה פכטר</b> ראש המועצה</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית אזור</p>	<p>שם תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית אזור</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: יעקב סלע, יוסי אבוש</p>	<p>מגיש ויזם התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: <b>510480924</b></p>	<p>חתימה:</p> 	<p>תאגיד: וייסמן חברה לבניה בע"מ</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: זלמן זכריה</p>	<p>מגיש ויזם התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: <b>זלמן זכריה</b> נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 512308818</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>תאגיד: זלמן זכריה נכסים והשקעות בע"מ</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: עמי שנער</p>	<p>מגיש ויזם התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:  <b>אמיר מן-עמי שנער</b> אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאגיד: אמיר מן – עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ</p>	

מהדורה 6, תאריך: 04.08.14 לתוקף  
מהדורה 5, תאריך: 04.08.14 לתוקף  
מהדורה 2, תאריך: 21.2.13 (מילוי תנאים להפקדה), תאריך 17.3.12