

5008857

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 552-0137539

מאא/מק/1115 - רחוב איילת השחר (שפרינצק)

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

552-0137539

אור יהודה - אזור

הועדה הנקומית לתכנון ולבניה

אישור תכנית (עפ"י סניף 62א) מט' מאא/מק/1115

מישיבה מס' 20/40008 מתאריך 29.10.14

אינג' משה לורבוס

עופר בן

מנהל תכנון  
מחלקת התכנון  
אור יהודה

אור יהודה-אזור

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת זכות הדרך לצורך יצירת מקומות חנייה ציבוריים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מאא/מק/1115 - רחוב איילת השחר (שפרינצק)

552-0137539

מספר התכנית

7.074 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקובלת להפקיד את התכנית

462 א (א) סעיף קטן 2, 462 א (א) סעיף קטן 4 לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

קואורדינאטה X 186393

קואורדינאטה Y 659157

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	שפרינצק	אור יהודה
	25	שפרינצק	אור יהודה
	19	שפרינצק	אור יהודה
	23	שפרינצק	אור יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7214	מוסדר	חלק	8-11	
7215	מוסדר	חלק		48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית. הוראות תמ"א 4/ב34 על מסמכיה גוברות על הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
25/05/1997	3620	4525	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית. הוראות תמ"א 2/4 על מסמכיה גוברות על הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
03/11/1983		2977	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מאא/100 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	מאא/ 100
02/03/1978		2417	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מאא/66 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	מאא/ 66

**הערה לטבלה:**

תכנית נוספות החלות בשטח התכנית :

1. תכנית תג"פ 509 - תכנית זו היא שינוי לתכנית תג"פ 509. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תג"פ/509 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.
2. תכנית 3/55/1 - תכנית זו היא שינוי לתכנית 3/55/1. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 3/55/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.
3. תכנית 3/55/2 - תכנית זו היא שינוי לתכנית 3/55/2. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 3/55/2 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה אלטרמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה אלטרמן			תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	07/04/2013	נתן תומר	ועדה מקומית	16/06/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/03/2013	משה אלטרמן	ועדה מקומית	16/06/2013	תשריט מצב מאושר	לא

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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית		עיריית אור יהודה והועדה המקומית	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108	03-5337965	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		עיריית אור יהודה והועדה המקומית	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108	03-5337965	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108	03-5337965	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף בעלים שונים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה אלטרמן	117901	א. פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5337965	mail@al-sp.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עיריית פנקס	780	א. פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	נתן תומר	10164	נתן תומר הנדסה אן. טי. אי.	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499		nte@nte.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת זכות דרך בקטע של רחוב איילת השחר (שפרינצק) על-פי סעיף 62 א(א)2 לצורך יצירת מקומות חנייה ציבוריים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת זכות דרך רחוב איילת השחר (שפרינצק) כמתואר בתשריט, מ-14 מ' ל-17.3 מ'.
2. שינוי קו בניין קדמי בחלקות 8-11 בגוש 7214, כמתואר בתשריט, מ-5 מ' ל-2.8 מ'.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.074
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7,539			7,539	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	202
מגורים ד'	104 - 101

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	104 - 101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	801.79	11.33
מגורים ד'	6,272.34	88.67
סה"כ	7,074.13	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	801.79	11.33
דרך מוצעת	150.87	2.13
מגורים ד'	6,121.48	86.53
סה"כ	7,074.13	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים כפי שנקבע בתכניות התקפות מא/מק/ס' ו' 66 ו-מא/מק/ס' 100
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	שטח הבנייה המותר יהיה כמפורט בעיקרי הוראות התכנית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המותרים כפי שנקבע בתכניות התקפות מא/מק/ס' ו' 66 ו-מא/מק/ס' 100
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כל השימושים המותרים כפי שנקבע בתכניות התקפות מא/מק/ס' ו' 66 ו-מא/מק/ס' 100
4.3.2	הוראות

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>הוראות לטיפול בנגר עילי לאזור א, לפי תמ"א 4/ב/34, בהתאם לסעיפים 23.3.1 ו-23.3.4 - באזור א', כמסומן במפה מס' 2, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העלי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים הקיימים בתחום התכנית והמסומנים בתשריט. יבחן הצורך בעטיפת גזעי העצים ביריעות פלסטיק למניעת פגיעתם בזמן העבודות בשטח</p>

<b>6.3</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<p>הגבלות בנייה בגין תמ"א/2/4, תוכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון: (א) על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה נתב"ג, בהתאם לתמ"א 2/4.</p>

<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>(א) השטחים שייעודם שונה לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על-ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>(ב) לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p> <p>(ג) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית, על-פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.</p>

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עיריית אור יהודה והועדה המקומית 501500706	חתימה:	
יזם	שם:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עיריית אור יהודה והועדה המקומית 501500706	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עיריית אור יהודה 501500706	חתימה:	
עורך התכנית	שם:	משה אלתרמן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	א. פנקס ובנו בע"מ 511756157	חתימה:	15-7-14 אלתרמן

