

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

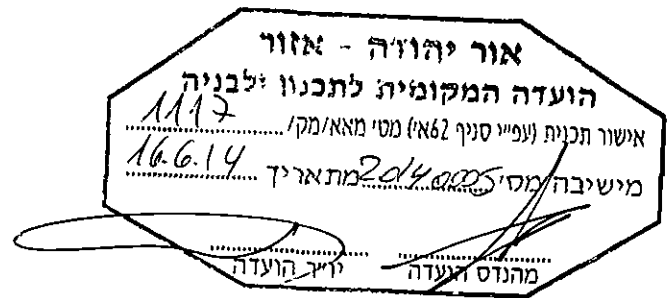
הוראות התכנית

תכנית מס' 552-0160192

מאא/מק/1117 הגדלת שטחי ציבור ב.ת.6

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

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת שטח חניה ציבורית והגדלת שטח ציבורי פתוח במקום שטח ביעוד חקלאי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מאא/מק/1117 הגדלת שטחי ציבור ב.ת.6
		מספר התכנית	552-0160192
1.2	שטח התכנית		8.107 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מבילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקובלת
		לפי סעיף בחוק	א62 א (א) סעיף קטן 3
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

קואורדינאטה X 186767

קואורדינאטה Y 658627

1.5.2 תיאור מקום בתחום חלקה 156 בגוש 6483 מצפון לכביש מס' 412.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור תעשייה יוני נתניהו.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6483	מוסדר	חלק		156

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
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 2 /4
02/07/2006	3986	5547	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מאא/מק/1076 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	מאא/ מק/ 1076
03/11/1983		2977	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מאא/100 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	מאא/ 100
23/11/2000	457	4935	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מאא/158/ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	מאא/ 158 / ב
12/12/1996	952	4466	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מאא/בת/6/158 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	מאא/ בת/ 6 / א / 158

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				שמואל רוה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		שמואל רוה			תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:500	1	01/09/2014	ולדיסלב ליברטובסקי		16/09/2014		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1:250	1	15/09/2014	מיכל טורנר		16/09/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:1250	1	09/09/2014	שמואל רוה		09/09/2014		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		ועדה מקומית אור יהודה אזור	אור יהודה אליהו (1)	סעדון	122	03-5388108	03-5337965	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 30 אור יהודה מיקוד 6025001.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית		ועדה מקומית אור יהודה אזור	אור יהודה אליהו (1)	סעדון	122	03-5388108	03-5337965	

(1) כתובת: ת.ד. 30 אור יהודה מיקוד 6025001.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073		telavivtechnun@mm i.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	finrav@finrav.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכל טורנר	108428	צורנמל טורנר אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	דרך בגין	14	03-5273632	03-5273617	michal@tstr.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ולדיסלב ליברטובסקי	00116857	אייקס בע"מ	פתח תקוה	התוף	16	077-4201789	077-4201789	vladislav@jaxltd.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.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

הגדלת שטחי חניה וציר מטרופוליני ירוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטח לחניון ציבורי לפי סעיף 62.א(א) סעיף קטן 3.

ב. הגדלת שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62.א(א) סעיף קטן 3.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

8.107

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	101
שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה	1,430	17.64
שטח חקלאי	6,677	82.36
סה"כ	8,107	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	4,476	55.21
שטח ציבורי פתוח	3,630.77	44.79
סה"כ	8,106.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	יותרו בתחום זה השימושים הבאים : צמחיה שאינה מושכת ציפורים עפ"י הוראות תמ"א/2/4 אלמנטים פיסוליים ו/או אדריכליים יחודיים, כמו כן יותרו פינות ישיבה, איזורי גינון ונטיעות להצללה.
4.1.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	א. השטח יפותח בהתאם להוראות ציר ירוק מטרופוליני כפי שניתנו בתמ"מ/5. ב. לא תותר בניית אלמנטי מים עפ"י דרישות רשות שדות התעופה.
ב	הנחיות מיוחדות
	יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	חניון ציבורי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	במגרש החניה ישולבו גינון וצמחיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב	הליכים סטטוטוריים
	ביצוע פירסום לפי סי' 117 לחוק התכנון והבניה.
ג	הנחיות מיוחדות
	א. השימוש לחניה יעשה באופן שיאפשר חידור למי התהום והפיך לצורך מתן אפשרות להמשך עיבוד חקלאי בעתיד. ב. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים לשמירה על כושר חדירות הקרקע. ג. תיפקוד החניה יבוצע לאחר השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח, המהווה חלק מהציר המטרופוליני הירוק. ד. יעוד שטחי החניה הקבועים בתכנית זו יבחן שוב בעת שתידון תכנית הדיפו (בשטח הגובל ממערב) או לאחר 10 שנים ממועד כניסתה לתוקף של תכנית זו (לפי הנוקדם), וככל שידרש תקודם תכנית לשינויה של תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות	
6.1	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה בגין גובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמגנליה וממישור המעבר כמפורט בתמ"א/2/4. הגבלות הבניה בגין הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מנופים ועגורנים בזמן הבניה, תרנים ומכשולים דקיקים יהיו עפ"י תשריט תכנית זו והוראות תמ"א/2/4 ולא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>ג. תנאי להקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית, לרבות הקמת תרנים ואנטנות, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. בפיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, צמחיה וכיו"ב יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, יש להבטיח ניקוז המגרש ולהמנע מהווצרות מקווי מים עומדים בכפוף להעברת אישור יועץ לענין זה אל רשות התעופה האזרחית.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. במסגרת הבקשה להיתר למגרש החניה יש לצרף תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר שתפרט את כל האלמנטים המהווים מכשול דקיק על פי תמ"א/2/4, כולל עמודי תאורה. פירוט גינן ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנין וכד' הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. אישור יועץ התשתיות של העיריה לפתרון הנגר העילי בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ג. אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
6.3	תשתיות
	<p>א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. אספקת מים תעשה מרשת המים של אור יהודה.</p> <p>ג. ניקוז: כל בקשה להיתר תחויב בפתרון הניקוז של מי הגשם במגרש עפ"י הנחיות מח' הנדסה.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>הפקעות ורישום שטחים ציבוריים:</p> <p>א. השטחים שיעודם שונה לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה 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 והבניה, 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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית אור יהודה אזור 501500706		ועדה מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית אור יהודה אזור 501500706		ועדה מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761		בבעלות מדינה
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 513178343		עורך ראשי

