

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תכנית מס' 552-0209262

מאא/מק/1118 - הראשונים 23 אור יהודה

**הוועדה המקומית
לתכנון ובניה אור-יהודה**

23-07-2017

נ ת ק ב ל

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור יישן*

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

~~הוועדה המקומית אור יהודה
אישור תכנית מס' 552-0209262 מאא/מק/1118
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20170004 מיום 10.5.2017
הממונה על המחוז יו"ר הוועדה~~

הוועדה המקומית אור יהודה
אישור תכנית מס' 552-0209262 מאא/מק/1118
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20170004 מיום 10.5.2017
איו"ג משה לורברכום
מנהל העירייה
מנהל העירייה
יו"ר הוועדה
אור-יהודה

מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. שינוי בגובה מפלס הכניסה ממפלס $+30.30$ מ' למפלס $+31.17$ מ' וזאת ללא שינוי בגובה הבנין הכולל המותר.
2. תוספת קומה תחתונה במקום מרתף וזאת ללא שינוי בזכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבניה הכולל המותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מאא/מק/1118 - הראשונים 23 אור יהודה

552-0209262

0.415 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור יישי*

185850 קואורדינאטה X

659900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	הראשונים	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7210	מוסדר	חלק	31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מאא/9/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/9/א. הוראות תכנית מאא/9/א תחולנה על תכנית זו.	3416		17/01/1987
מאא/518/9/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/518/9/ב. הוראות תכנית מאא/518/9/ב תחולנה על תכנית זו.	5526	3149	10/05/2006
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור האופקי, הגבלות בניה במתחם רעש מטוסים מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
תמא/34/ב/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דניאל אלדן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דניאל אלדן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	25/04/2017	דניאל אלדן	07/07/2017	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עזרא יצחקי			אור יהודה	הראשונים	23	03-5345491	03-5345491	

1.8.2 יזם

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632399	03-7632367	
חוכר	צילה יצחקי			אור יהודה	הראשונים	23	03-5345491	03-5345491	
חוכר	עזרא יצחקי			אור יהודה	הראשונים	23	03-5345491	03-5345491	
חוכר	שמעון חלפון			סביון	השלוה	2	050-5611959	03-6344148	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	דניאל אלדן	01764/ה		גני תקוה	עין חנוך	5	03-5345491	054-4662410	D_eldan@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	3	03-9044507		ydronov@ya hoo.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 15

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

1. שינוי בגובה מפלס הכניסה ממפלס +30.30 מ' למפלס +31.17 מ' - עפ"י סעיף 62א (א) (5)
2. תוספת קומה תחתונה במקום מרתף וזאת ללא שינוי בזכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבניה הכולל המותר - עפ"י סעיף 62א (א) (9)

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

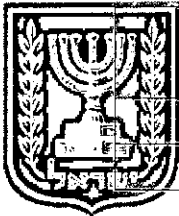
1. שינוי בגובה מפלס הכניסה ממפלס +30.30 מ' למפלס +31.17 מ' - עפ"י סעיף 62א (א) (5)
2. תוספת קומה תחתונה במקום מרתף וזאת ללא שינוי בזכויות הבניה וללא שינוי בגובה הבניה הכולל המותר - עפ"י סעיף 62א (א) (9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.415
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	200			200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	415	100
סה"כ	415	100

מצב מוצע

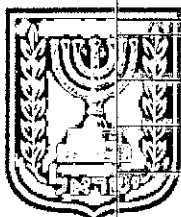
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	414.87	100
סה"כ	414.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
לפי תכנית מאושרת.	
הוראות	4.1.2
מרתפים	א
גובה מתחת לכניסה הקובעת 2.5 מ'.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
הדפסה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	5	3	0	1	2	10	1	31.72	269.56	(2) 18.67	(1) 68.05	50	131.95	416	1	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ תכנית מאא/518 (ב/9) סעיף 5.2.4 - ועדה מקומית תהיה רשאית להתיר בניית שטח עיקרי במרתפים במסגרת השטח העיקרי המותר (200 מ"ר ליח"ד).
- (2) שטח מרתף מתחת לקונטור שטח הקומה שמעליו, ע"פ תכנית מאא/518 (ב/9) סעיף 5.2.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק.

6.2 תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות

על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה המישור האופקי, הגבלות בניה בגין רעש מטוסים מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א עלונה מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מיתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו +86 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
 ב. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

6.4 אקוסטיקה

הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/2/4. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית יח"ד במגרש.	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15