

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 552-0194084

מאא/מק/1126 מגורים ברחוב הבנים "סטאר סיטי"



מחוז

תל-אביב

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לנצל בצורה מיטבית את השטח שמוגדר כשטח מגורים ג'. עקב מצוקת הדיור לזוגות צעירים, ישנה אפשרות להוסיף לבניין המאושר שנמצא בשלבי בנייה, שתי יחידות דיור. וזאת מבלי לפגוע במראה הארכיטקטוני של המבנה. לצורך כך התכנית נותנת תוספת זכויות בנייה של 328 מ"ר שטח עיקרי ושרות. ותוספת 2 יח"ד בגודל ממוצע כ- 120 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1126 מגורים ברחוב הבנים "סטאר סיטי"

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

552-0194084

מספר התכנית

3.105 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מקומית

להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף

לפי סעיף בחוק

קטן 8, 62 א (א) (16) (א) (1)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

187400 קואורדינאטה X

659450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום לפני רחוב הבנים 19, פינת רח' דוד אלעזר ופינת רח' אופירה.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד הבנים	אור יהודה

גיורא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7217	מוסדר	חלק		88, 138, 163, 191

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מאא/532	06A, 06B, 32, 36

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



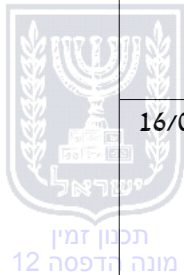
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
03/11/1983		2977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/100 ממשיכות לחול	שינוי	מאא/ 100
28/11/1991	968	3948	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/154 ממשיכות לחול	שינוי	מאא/ 154
08/02/2010	1841	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/532 ממשיכות לחול	שינוי	מאא/ 532

הערה לטבלה:

תרשיץ 3/55/12 שינוי אושרה 11.6.81



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מיכאל זליצ'נקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			מיכאל זליצ'נקו			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	12/02/2015		מיכאל זליצ'נקו	04/12/2014	1		רקע	טבלת שטחים
לא		28/07/2015		מיכאל זליצ'נקו	02/12/2014	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		08/04/2015		גרגורי קוגן	02/12/2014	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	גליון 1:	11/10/2015		מיכאל זליצ'נקו	18/12/2013		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			כ. כוכב הנגב בע"מ	נתיבות	(1)		08-9934666	08-9944917	c- h@bezeqint .net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. נתיבות 468.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כ. כוכב הנגב בע"מ	נתיבות	(1)		08-9934666	08-9944917	c-h@bezeqint.net

(1) כתובת: א.ת. נתיבות 468.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית אור יהודה	אור יהודה	(1)		03-5388108	03-5337965	michalr@or- ye.org.il
שוכר			כ. כוכב הנגב בע"מ	נתיבות	(2)		08-9934666	08-9944917	c-h@bezeqint.net

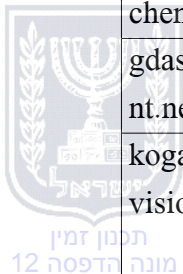
(1) כתובת: ההגנה 122 אור יהודה.

(2) כתובת: א.ת. נתיבות 468.

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	מיכאל זליצ'נקו	26083	אדריכל מיכאל זליצ'נקו	אשקלון	רמז דוד	12	08-6710683	08-6710370	michael@zeli chenko.com
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	(1)		03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqi nt.net
יועץ תנועה וחנייה	יועץ תחבורה	גרגורי קוגן		גרגורי קוגן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נס ציונה	שקנאי	16	08-6738278	08-6735397	kogang@net vision.net.il

(1) כתובת: רח' שלמה המלך 10 ראשלי"צ.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הוספת 2 יח"ד בפרויקט דיור בר-השגה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-48 לפי תוכנית מספר מאא/532 ל- 50 יח"ד. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
- ב. תוספת זכויות בנייה של 328 מ"ר שטח עיקרי ושרות. לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).
- ג. שינוי בקו בנין. בתא שטח 2 בגבול דרום מערבי עם תא שטח 401 מ- 2 מ' ל עד- 0 מ'. בתא שטח 1 בגבול צפון מזרחי עם תא שטח 401 מ- 1.5 מ' ל עד- 0 מ'. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 (בלי שינוי מהתכנית מאא/532 ניתן לבנות מרתף חניה בקוי בנין 0.0 בין המגרשים 1, 401, 2. יותר לבנות מעל השצ"פ ממפלס הקומה הרביעית של מבני המגורים שטחי דירות בקוי בנין 0.0 בין המגרשים 1, 401 ו 2 ועל פי ההנחיות בנספח הבינוי בלבד.)



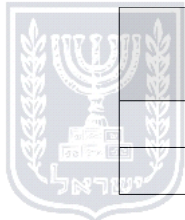
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.105
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	50		+2	48	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	4,658	4,658	+328	4,330	מ"ר	מגורים (מ"ר)

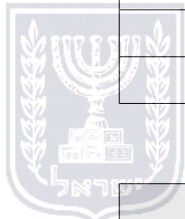
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	501
מגורים ג'	2,1
שטח ציבורי פתוח	401

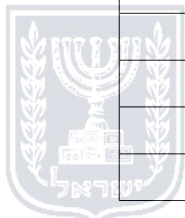


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,173	37.78
מגורים ג'	1,641	52.85
שטח ציבורי פתוח	291	9.37
סה"כ	3,105	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,172.52	37.77
מגורים ג'	1,640.64	52.84
שטח ציבורי פתוח	291.54	9.39
סה"כ	3,104.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים דירות למגורים .
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות לפי ת.ב.ע מאא/532 וללא שינוי ביחס אליה.
ב	אדריכלות תוספת 2 יח"ד בשטח עיקרי של כ-120 מ"ר לדירה בקומה השמינית
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים כל השימושים המותרים כפי שנקבע בתכנית תקפה מאא/532
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות לפי ת.ב.ע מאא/532 וללא שינוי ביחס אליה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים כל השימושים המותרים כפי שנקבע בתכנית תקפה מאא/532
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות לפי ת.ב.ע מאא/532 וללא שינוי ביחס אליה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
						(4)	(4)				(4)	(4)	2	9

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

הערה ברמת הטבלה:

1. לפי ת.ב.ע מאא/532:

(1) מרפסות בקומה ראשונה יגיעו עד לגבול מגרש מערבי.

(2) קו בנין לגוזזוטריות יהיה כמסומן בנספח הבינוי.

(3) קו בנין למרתפים יהיו כמפורט בסעיף 4.2.2 יד (תותר בניית מרתף החניה עד לגבולות המגרשים בתנאי עמידה בהוראות המפורטות בסעיף 6.5 הוראות בנושא חשמל, עמידה במרחק הנדרש מקו חשמל מתח גבוה תת קרקעי ואישור חברת החשמל).

(4) בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת קומת מרתף והדבר לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.

2. ניתן לבנות מרתף חניה בקו בנין 0.0 בין המגרשים 1, 401, 2. יותר לבנות מעל השצ"פ ממפלס הקומה הרביעית של מבני המגורים שטחי דירות בקו בנין 0.0 בין המגרשים 1, 401 ו 2 ועל פי ההנחיות בנספח הבינוי בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: השטח כולל בתוכו תאי שטחים 1 ו 2, היתרי בנייה ינתנו רק לגבי בקשות הכוללות את כל שטח המגורים (מגרש 1 ומגרש 2).

(2) בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת קומת מרתף והדבר לא יהווה סטייה מהוראות התכנית..

(3) השטח הקבוע בטבלה כולל את כל השטחים המותרים במקרקעין לרבות, אך לא רק, גוזזוטריות וממד"ים.

(4) כפי שמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

לפי ת.ב.ע מאא/532

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה ינתנו רק לגבי בקשות הכוללות את כל שטח המגורים (מגרש 1 ומגרש 2)

6.3 היטל השבחה

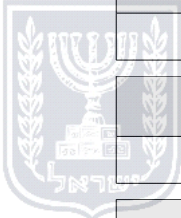
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצאו היתרי בניה מכוח התכנית טרם תשלום מלוא היטל השבחה על-ידי יזם התכנית, חברת כ.כוכב הנגב בע"מ

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. התכנית תתבצע כולה בשלב אחד.
- ב. התכנית תמושש מיידית מרגע אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: כ. כוכב הנגב בע"מ 511472045			
	שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: כ. כוכב הנגב בע"מ 511472045			
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: עיריית אור יהודה 500224001			
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: כ. כוכב הנגב בע"מ 511472045			
	שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: אדריכל מיכאל זליצ'נקו 306651639			

