

5009299

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מופקדת

הוראות התכנית

מאושרת

תכנית מס' 552-0310219

מאא/256 - תכנית מתאר מקומית למרתפים במגורים צמודי קרקע, אזור

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 552-0310219
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 9-5-16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' 552-0310219
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21-9-15 להפקיד את התכנית
 גיטל אירון
 יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית מרחבית לתכנון ולבניה
 אור יהודה-אזור (2010)
 תכנית מאא/256 מס' 552-0310219
 שדונה בישיבה מס' 20150004 מיום 13/05/15
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז
 ת"א עם המלצה להפקדה
 מהנדס הועדה
 יו"ר הועדה


עוזי אהרון, ע"ד
 יו"ר הוועדה לתכנון ובניה
 אור יהודה-אזור

14.12.15

חופקדת

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא לקבוע כללים, הנחיות ומגבלות לבניית מרתפים במגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע בתחום המועצה המקומית אזור.

עפ"י תכניות מאושרות בתחום המועצה המקומית אזור, ניתן לבנות במגרשים המיועדים לבנייה צמודת קרקע מרתפים ששטחם עד 50 מ"ר ליחיד, כשטחי שירות ובתחום קווי הבניין. התכנית המוצעת תאפשר להרחיב את שטח הבנייה למרתפים בבניה צמודת קרקע עד קונטור קומת הקרקע, אך לא יותר מ-40% מתכסית המגרש, לקבוע שטחי הבנייה במרתף יהיו ביחס של 70% עיקרי ו-30% שירות (לעם הוראות גמישות) ולקבוע הוראות נוספות בנושא גובה קומת המרתף, שימושים מותרים, וחצרות אנגליות/מונמכות וכיוב'.


מיאושרת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 מאא/256- תכנית מתאר מקומית למרתפים במגורים
 צמודי קרקע, אזור

מספר התכנית 552-0310219

תאשרת

1.2 שטח התכנית 2,26 דונם

1.3 מהדורות שלב
 מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ליך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

מופקדת

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

181968 קואורדינאטה X

658959 קואורדינאטה Y

מיאושרת

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אזור - כל תחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

גלילית מחוז תל אביב, חולון

מופקד

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי

מאושרת

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				עדו אלונים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000			עדו אלונים			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 10000	1	02/06/2015	עדו אלונים		08/11/2015	תרשים יחס לתמ"א 2/4 ותמ"מ 5	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

צוית

צוית

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אזור	אזור	יצחק שדה	18	03-6534547	03-5593937	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אזור	אזור	יצחק שדה	18	03-6534547	03-5593937	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית אזור	אזור	יצחק שדה	18	03-6534547	03-5593937	
בעלים	אחרים		בעלים	אזור	יצחק שדה		03-6534547		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו אלונים	00107301	אלונים גורביץ אדריכלים בוני ער	תל אביב- יפו	בחור אליהו	4	03-7284666		ido@al- goor.co.il

תוכנית

תאריך

מופקדת

תאושרת

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית צמוד קרקע	בית בודד, בתים דו משפחתיים או טוריים שהינם צמודי קרקע כאשר כל המפלסים משמשים דירת מגורים אחת.
בניין מגורים	לעניין תכנית זו, בניין שלפחות קומתו העליונה במלואה נועדה ומשמשת למגורים.

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

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות, שימושים, הנחיות ומגבלות לבניית מרתפים במגרשי מגורים המיועדים לבנייה צמודת קרקע בתחום המועצה המקומית אזור, לשם שיפור רווחת התושבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות לבניית מרתפים במגרשים המיועדים לבניית צמודת קרקע בתחום המועצה המקומית אזור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2,260
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערכה- הנתון משקף שטח עיקרי במרתפים והנחת מימוש של 35% במגרשים עליהם חלה תכנית זו כאמור בסעיף 4.1.2 א.	81,200		+81,200		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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,258,348.92	100
סה"כ	2,258,348.92	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים **4.1**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות כלליות:</p> <p>תכנית זו חלה על המגרשים המיועדים למגורים במבנים צמודי קרקע, כהגדרתם בסעיף 1.9 בתכנית זו, בתחום המועצה המקומית אזור.</p> <p>סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית אלא אם נכתב אחרת בסעיף זה.</p> <p>א. שטח המרתף יהיה עד מתווה קומת הקרקע (קונטור המבנה) של המבנה צמוד הקרקע אך לא יותר מ-40% משטח המגרש, הקטן מביניהם. חריגה מסעיף יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. שטחי הבנייה למרתפים יקבעו ביחס של 70% עיקרי ו-30% שירות מתוך השטחים הכלולים בהיתר בקומת המרתף, אך ניתן בשלב הבקשה להיתר בניה לקבוע יחס אחר, בהתאם לבניה והשימושים המבוקשים בפועל.</p> <p>ג. התכליות במרתף לפי תכניות מאושרות.</p> <p>ד. אסורה הקמת או ביצוע הכנות לביצוע מטבח/מטבחון בקומת המרתף.</p> <p>ה. הגישה למרתף תהיה מתוך דירת המגורים בקומת הקרקע. אסורה כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>ו. תותרנה חצרות אנגליות שעומקן עד 150 ס"מ מגובה תקרת המרתף וששטחן לא יעלה יחדיו על 12 מ"ר לדירה. החצרות האנגליות תהינה מקורות במלואן בשבכה ("גריל"). אסורות גדרות ומעקות בהיקף החצרות.</p> <p>ז. לא ניתן לנייד זכויות בניה מהמרתף לקומות מעל הקרקע.</p>

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מי"ר)	גודל מגרש (מי"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת 1 (2)	שירות 34800	עיקרי (1) 81200	גודל מגרש כללי 2260000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת 100

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) הערכה- הנתון משקף הנחת מימוש של 35% במגרשים עליהם חלה תכנית זו כאמור בסעיף 4.1.2 א'.
- (2) אפשרות הרחבת שטח הבנייה למרתפים בבניה צמודת קרקע עד קונטור קומת הקרקע, אך לא יותר מ-40% מתכסית המגרש, הקטן מביניהם. שטחי הבנייה במרתף יהיו ביחס של 70% עיקרי ו-30% שירות, ניתן לקבוע יחס אחר לפי סעיף 4.1.2 ב' בהוראות תכנית זו.

לופקות

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

ליאושרת

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לר

8. חתימות

ולאושרת

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית אזור 500205653		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית אזור 500205653		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית אזור 500205653		בבעלות רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בעלים 500205653		אחרים
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלונים גורביץ אדריכלים בוני ער		עורך ראשי

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה עדו אלונים (שם), מספר זהות 024841900,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 552-0310219.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 7 וגרסת תשריט מס' 7.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 11.8.16, גרסת הוראות מס' 10 וגרסת תשריט מס' 8, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מחמת השינוי
1	הוראות התכנית	טבלה 2.3	הוספת טבלה 2.3 לצורך הצגת זכויות
2	הוראות התכנית	טבלה 5	הוספת טבלה 5
3	מצב מוצע	שלב	עדכון טכני של מערכת המבא"ת
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלונים גורביץ'
אדריכלים בוני ערים
לוי יצחק 7 תל אביב-יפו
טל: 0722203555

חתימה

11.8.16

תאריך

עדו אלונים

שם המצהיר

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה עדו אלונים (שם), מספר זהות 024841900,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 552-0310219.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 7 וגרסת תשריט מס' 7.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 29.8.16, גרסת הוראות מס' 11 וגרסת תשריט מס' 8, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	טבלה 2.3	הוספת טבלה 2.3 לצורך הצגת זכויות
2	הוראות התכנית	טבלה 5	הוספת טבלה 5
3	מצב מוצע	שלב	עדכון טכני של מערכת המבא"ת
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלונים גורביץ'
אדריכלים בוני ערים
לוי יצחק 7 תל אביב-יפו
טל: 0722203555

29.8.16

עדו אלונים

חתימה

תאריך

שם המצהיר