

16.7.2002

5050005

מוקדמת מס' 19

8.3.00

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור-יהודה - אזור

תכנית מפורטת מס' מאא - 68

אזור

שינוי לתכנית גלילית מפורטת לבנין ערים מס' תגפ/ 502
ולתכנית גלילית מפורטת לבנין ערים מס' תגפ/ 3 / 502
ולתכנית במ/ 26

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' מאא - 68 - אזור
דף מס' 2 מתוך 2

תכנית מפורטת מס' מאא - 68 - אזור
שינוי לתכנית גלילית מפורטת לבנין ערים מס תגפ/ 502
ולתכנית גלילית מפורטת לבנין ערים מס תגפ/ 3 / 502
לתכנית במ/ 26
איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים

1. **מחוז:** תל-אביב
2. **מרחב תכנון:** מרחב תכנון מקומי אור-יהודה - אזור
3. **המקום:** אזור, בין רחובות הרצוג, האיכרים, המצדה והשיקמה.
4. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' מאא - 68 - שינוי לתכנית גלילית מפורטת לבנין ערים תגפ / 502 ולתכנית גלילית מפורטת לבנין ערים תגפ/ 3 / 502 ולתכנית במ/ 26" (להלן: התכנית הראשית)
5. **מטמכי התכנית:** התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב, תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן: התשריט), נספח ביטוי (להלן: נספח הביטוי) ונספח תנועה (להלן: נספח התנועה) וטבלת איזון המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. **בגוש 6010 - חלקה 159** וחלקי חלקות: 161, 165, 166, 172.
בגוש 6026 - חלקות: 43, 44, 60, 62, 63 וחלקי חלקות: 142, 66, 68.
7. **שטח התכנית:** 45621 מ"ר
8. **בעל הקרקע:** רשות הכיתות, מיטרמן והמועצה המקומית אזור.
9. **יחם התכנית:** המועצה המקומית אזור.
10. **חמתכנון:** ד. מורן - י. דיק * אדריכלים וזמי ערים - ע"י אדר' דני מורן.
מרח' היצירה 12 ר"ג, טל: 03-6136030, פקס: 03-6136040.
11. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי ערך משטח חקלאי, תעלת ניקוז, אזור לבניני ציבור, איזור מיוחד, איזור מסחרי, שטח ציבורי פתוח, דרכים ואיזור לתעלת ניקוז לשטח למגורים, מסחר ומשרדים, איזור לבניני ציבור, דרך חדשה ושטח ציבורי פתוח וקביעת השימושים המתירים באזורים השונים בשטח התכנית.
 - ב. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים בשטח התכנית שלא בהסכמת בעלים.
 1. ויטויזן דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות ותעלת ניקוז.
 2. קביעת תנאים למונן חיתרי בניה בשטח התכנית.
 3. קביעת סך כל השטח העיקרי בתכנית - 66,945 מ"ר, קביעת סך כל שטחי השירות בתכנית - 83,827 מ"ר (כולל מרתפי חניה), קביעת סך כל מספר יחידות הדיור בתכנית - 198 יחידות, וקביעת הטבה המרבי של הבנינים בתחום התכנית - 14 קומות

תכנית מפורטת מס' מאא - 68 - אזור
דף מס' 3 מתוך

12. הוראות התכנית:

א. אזור לבנייני ציבור:

באזור זה, הצבוע בתשריט בצבע חוס ומתוחס בקו חוס כהה, מותר יהיה להקים מבני חינוך ותרבות, פיס קהילתי מתקני ספורט ומגרשי חנייה לשימוש הציבור.
השטח המסומן בקו ירוק במגרש זה תרשם בו זיקת הטאה למעבר לציבור.
השטח המסומן בקוים מצולבים בצבע שחור במגרש זה יהיה חנייה ציבורית לאורך רחוב השיקמה.
מגרשי חנייה יהיו רק במקום המסומן בתשריט לשטחים אלה תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.

היתרי הבנייה למבנים באזור זה יינתנו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח. שטח הבנייה המרבי במגרש והוראות הבנייה הנוספות מפורטים בלוח 1 שלהלן.

ב. אזור מגורים א':

באזור זה הצבוע בתשריט בצבע כתום הכולל מגרשים מס' 1-8 תותר בנית מבני מגורים צמודי קרקע. מספר יחידות הדיור המותר יהיה 2 יח"ד צמודות קרקע במגרש. שטח הבנייה המרבי במגרש והוראות הבנייה הנוספות מפורטים בלוח 1 שלהלן.

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל יחידת דיור בנפרד.

לפחות 50% משטח הגג בבנינים באזור זה יהיה גג רעפים. גובה המפלס העליון ביותר של הגג לא יעלה על 10 מ' מפני הכניסה הקובעת לבנין, שתקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

לאזור זה תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית. היתרי הבנייה למבנים באזור זה יינתנו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.

ג. אזור מגורים ב':

באזור זה הצבוע בתשריט בצבע תכלת יכללו מגרשים מס' 9-10. באזור זה תותר בנית מבני מגורים. מספר יחידות הדיור המותר יהיה 182 יח"ד.

השטח המסומן בקווקו שחור במגרש זה (במצולב לסמון הרפרצלציה) תרשם בו זיקת הטאה החדדית למעבר וחנייה בין שני המגרשים. הירידה המשותפת לחניון תהיה דרך שטח זה.

שטח הבנייה המרבי במגרש והוראות הבנייה הנוספות מפורטים בלוח 1 שלהלן.

בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בלוח מס' 1 לגבי מגרשים 9 ו-10, מותר יהיה לבנות בקומת הקרקע בשני המגרשים גם יחד עד 400 מ"ר שטחים עיקריים נוספים שיעודם יהיה: מועדון דיירים, חדר כושר ומכשירים, חדרי ספורט ומשחקים וכיו"ב לשימוש הדיירים בבנינים אלה בלבד.

שטח זה יירשם כרכוש משותף. ניתן יהיה באישור הועדה המקומית לתעביר שטח זה לקומת מרתף. העברת השטח לקומת מרתף לא תחשב

תכנית מפורטת מס' מאא - 68 - אזור
דף מס' 4 מתוך 4

כשינוי לתכנית זו.

בנוסף לשטחים המצויינים בלוח מס' 1 לגבי מגרשים 9 ו-10, מותר יהיה לבנות בקומת מרתף בשני המגרשים גם יחד עד 800 מ"ר שטחים עיקריים שיעודם יהיה בריכת שחיה מקורה ושטחים נלווים לבריכת שחיה, לשימוש דיירי תבנינים במגרשים אלה בלבד. שטח זה יירשם כרכוש משותף.

מותר יהיה לתכנן את גג בריכת השחיה כגג שקוף ו/או גג הנפתח ונסגר בתנאי שגובהו לא יעלה על גובה קומת הכניסה לתבנינים, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה המקומית.

לאזור זה תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. היתרי הבנייה למבנים באזור זה יינתנו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.

ד. איזור לבנין מסחרי ומשרדים:

באזור זה, הצבוע בתשריט בצבע אפור הכולל מגרשים מס' 11-12. תותר בניית מבנים למסחר ומשרדים ושימושים תעסוקתיים אחרים שיאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה של הוועדה המקומית ועל ידי מהנדס הוועדה המקומית. שטח הבנייה המרבי בכל מגרש והוראות הבנייה הנוספות מפורטים בלוח 1 שלהלן.

במגרש מס' 12 תבנה חנייה ציבורית בתשלום כחלק מהמבנה. עד 1000 מ"ר מתוך 11,661 מ"ר שטחים עיקריים ייועדו עבור בתי קולנוע בלבד. לא ניתן יהיה ליעד את השטח המיועד לבתי קולנוע לשימושים סחירים אחרים.

לא תותר באזור זה הקמת מסעדות - תותר הקמת בתי קפה ומזנונים בחלל הפנימי בלבד.

לא תותר באזור זה בניית מחסנים מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה ולא יעשה שימוש מסחרי במחסנים שייבנו מתחת לכניסה הקובעת למבנה. מחסנים שייבנו מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יוצמדו לשטחים המסחריים שימצאו מעליהם וישמשו לאחסנה בלבד.

לאזור זה תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית, היתר הבנייה למבנה באזור זה יינתנו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.

ה. שטח ציבורי פתוח:

באזור זה, הצבוע בתשריט בצבע ירוק הכולל מגרשים מס' 16, ו-17 תותר הקמת מתקני גינון ופיתוח, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים בלבד בחיקף שאינו עולה על 5% מהשטח. לא תותר חניה באזור זה.

ו. חנייה:

בכל אזורי התכנית יותקנו מקומות חנייה בהתאם לתקן שיחיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. מותר יהיה לבנות מרתפי חניה עד גבול המגרש בכל אזורי התכנית למעט באזור מגורים אי בחיקף שלא יעלה על 90% משטח המגרש בקומה.

לפחות 80% ממקומות החנייה שיידרשו על פי תקן החנייה שיחיה בתוקף בעת מתן ההיתר בכל מגרש, למעט באזור מגורים אי, יהיו מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנים במגרש. מפלס הכניסה הקובעת לכל בנין - יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

תכנית מפורטת מס' מאא - 68 - אזור
דף מס' 5 מתוך 5

תכנית החנייה תוגש לוועדה המקומית במסגרת תכנית הבינוי והפתוח
המפורטת ותאושר על ידי הועדה כתנאי למתן היתר בניה.

ז. מרתפים:

באזור מגורים אי מותר יהיה לבנות מרתף בגבולות קומת הקרקע, ביותר
אזורי התכנית מותר יהיה לבנות 3 קומות מרתף עד גבול המגרש בהיקף
שלא יעלה על 90% משטח המגרש בקומה.

היעודים המותרים יהיו: חנייה, מתקנים טכניים, מקלטים, או מחסנים
לשימוש דיירי הבניין שיצמדו לדירות.

ח. רישום זיקת הנאה:

לגבי השטח המסומן בתכנית בקווקו אלכסוני שחור במגרשים 9,10 -
תרשם זיקת הנאה הודנית לדיירי הבנינים למעבר ולחנייה ברוחב שלא
יפחת מ- 6 מ'.
לגבי השטח המסומן בתכנית בקווקו אלכסוני ירוק במגרש 13 תרשם
זיקת הנאה למעבר לציבור.

ט. נספח הבינוי:

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה למעט קוי הבנין, גובה
הבנינים, המרווחים בין הבנינים ומספר הקומות. תכנית הבינוי הקובעת
תהיה תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית כמצוין
בהוראות המיוחדות לכל אזור מאזורי התכנית.

י. נספח התנועה והחנייה:

נספח התנועה והחנייה המצורף לתכנית זו הינו מנחה למעט רוחבי
הדרכים הכניסות והיציאות מהמגרשים וכיווני התנועה. תכנית התנועה
הקובעת תצורף לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי הועדה
המקומית כמצוין בהוראות המיוחדות לכל אזור מאזורי התכנית.

יא. הריסה ומינוי:

הריסת הבנינים הקיימים ופינויים ההריסות תהווה תנאי לקבלת תעודת
גמר במגרשים 9-10.

13. **דרכים:**

א. דרכים לביטול:

הדרך המסומנת בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים מיועדת לביטול.

ב. דרכים חדשות:

השטח המסומן בתכנית בצבע אדום - מגרשים מס' 14-15 - מיועדים
לדרכים חדשות.

14. **תשתיות - ניקוז,
תיעול, ביוב, מים
וחשמל:**

תוכן תכנית לתשתיות שתכלול את התחומים הבאים:
א. ניקוז - כולל הסדרת תעלת הניקוז הפתוחה בתחום
התכנית שתבוטל.

ב. מים וביוב.

ג. חשמל.

תכנית מפורטת מס' מאא - 68 - אזור
דף מס' 7 מתוך 7

לוח מס' 1 - שטחים והוראות בניה

אזור	מסמך מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטחים עיקריים		שטחי שדרות			קוד בנין	מס' יח"י	מס' קומות מירבי	הערות
			מעל מפלס בניסה הקובע לבנין	מתחת למפלס בניסה הקובע לבנין	מעל מפלס בניסה הקובע לבנין	מתחת למפלס בניסה הקובע לבנין	א				
לבניה צמוד	13	15519	18622 מ"ר אד לא יותר מ- 6207 מ"ר בקומה	-	3103 מ"ר בקומה סה"כ 12412 מ"ר	עד 6207 מ"ר	5	5	4		
מגורים א	8-1	4157	200 מ"ר ליחידת דיור	-	30 מ"ר ליחידת דיור	50 מ"ר ליחידת דיור	5	3	2		תותר בניה בעלת הגג חגיגה מקורה וחצר משק בלתי מקורה שנובה קירותיה לא יעלה על 1.80 מ' מותר יהיה לבנות מעבר לקוי הבנין הצדדי.
מגורים ב	10-9	10013	20026 מ"ר	-	9000 מ"ר	27035 מ"ר ב-3 מרתפים.	5	5	182		תותר תוספת של 400 מ"ר שטחים עיקריים בקומת הקרקע ו-800 מ"ר שטחים עיקריים בקומת מרתף למטרד בריכת שהייה ושפורט כמצויין בסעיף 12 ג'.
מסחר + משרדים	11	3618	7236 מ"ר	-	2967 מ"ר	9768 מ"ר ב-3 מרתפים.	0	5	3		3 קומות - 12 מ' גובה סה"כ.
	12	3887	11661 מ"ר תמז 5000 מ"ר לחניון הציבורי.	-	4664 מ"ר	10494 מ"ר ב-3 מרתפים.	0	5	10		10 קומות משרדים מעל 4 קומות מסחר. סה"כ 14 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. (האגף המיועד לחנייה גובהו לא יעלה על 5 קומות)

הועדה המקומית לתכנון ובניה
אזור יהודה-אזור

עוזי אהרון
חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה אזור

חתימות:
חתימת יחם התכנית:

אמנון זך
ראש מועצת אזור

חתימת בעל הקרקע:

ג'נרל ד' המגיש בתחילת תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 68/68
חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.3.2000 לאשר את התכנית.
יוסף ברון
מ"מ יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
8.3.2000

ד. סרון - ד"ר
אדר לויס
חתימת המתכנן/יצירה 12.1.01
972-38030