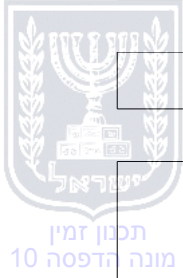


הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0766071

מאא/מק/1144 רח' הרצל 49, שינוי קווי בנין



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אור יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בנין אחורי, קדמי וצידי לצורך הסדרת מצב קיים של שתי יח"ד קיימות בחלקה אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מאא/מק/1144 רח' הרצל 49, שינוי קווי בנין
מספר התכנית	מספר התכנית	555-0766071
שטח התכנית	שטח התכנית	0.503 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
קואורדינאטה X	185371
קואורדינאטה Y	659896

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	הרצל	49	

שכונה שיכון ממשלתי.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7212	מוסדר	חלק	19	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



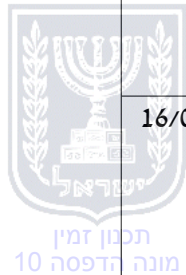
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2 / 2
03/11/1983		2977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ 100
09/01/2006	1170	5479	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1075 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ מק/ 1075
23/09/1993	24	4146	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 159 / 5 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ במ/ 5 / 159
22/03/1988		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 55 / 14. הוראות תכנית 3 / 55 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 / 55 / 14



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל אלדן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל אלדן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07:01 31/07/2019	דניאל אלדן	31/07/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	עוזיאל שבתאי			אור יהודה	הרצל	49	052-7570678		uziel_sh@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	ה/01764		גני תקוה	הגליל	86	03-5345491		d_eldan@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	3	03-9044597	03-6487272	Ydronov1@yahoo.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי קווי בנין אחורי, קדמי וצידי לצורך הסדרת מצב קיים של שתי יח"ד קיימות בחלקה אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין אחורי, מ- 5 מ' ל- 4.2 מ'.

2. שינוי קו בנין קדמי, חזיתי לרח' הרצל, מ- 5 מ' ל- 4.7 מ'.

3. שינוי קו בנין צידי שמאלי, מ- 3 מ' ל- 2.55 מ'.

4. שינוי קו בנין צידי ימני, מ- 3 מ' ל- 2.93 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

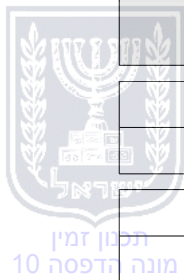
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	503	100
סה"כ	503	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	502.94	100
סה"כ	502.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>לפי תוכנית מאא/100.</p> <p>בנייני מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות.</p> <p>בנייני מגורים חד - משפחתיים.</p> <p>בנייני מגורים דו - משפחתיים.</p> <p>בנייני מגורים בצורת קוטג'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר בניית גדר/קיר בגובה מירבי של 1.60 מ.</p> <p>הגדר תהיה בבניה קשה בציפוי אבן באישור מהנדס/ת הוועדה, ציפוי האבן יהיה לכיוון הרחובות הראשיים.</p> <p>הגדר תכלול ארונות תקשורת, חשמל ומקום לפח אשפה.</p> <p>מבנים צמודים בקיר משותף.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. גובה מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 1.20 מ מגובה פני אמצע המדרכה בחזית המגרש. לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים.</p> <p>ב. גג רעפים - גובה מירבי לשיא הגג יהיה 10.0 מ' ויימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00+).</p> <p>ג. על פי הוראות תמא 4 / 2 הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.</p> <p>ד. שטח גג הרעפים לא יפחת מ 60% משטח הקומה העליונה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
4.7	4.2	2.55	2.93	1	2 (5)	(4)	2		(3)		(2)	(1)	503	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 160 מ"ר + 23 עליית גג ליח"ד.
- (2) 15 מ"ר חניה, 5 מ"ר ממ"ד, 6 מ"ר מחסן - ליח"ד.
- (3) 50 מ"ר מרתף ליח"ד.
- (4) גג רעפים - גובה מרבי לשיא הגג יהיה 10 מ' ויימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (+0.00).
- (5) שתי קומות + עליית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובהתאם למדיניות העירייה. תנאי מתן היתר הסדרת מקומות חניה בגבול מגרש בכפוף לאישור יועץ תנועה הועדה.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק.

6.3

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הגבלות בניה בגין תמא/ 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנל"ה") ומכשול דקיק, הגבלות בניה במתחם רעש מטוסים - מר"מ 1, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות עבור כל חלקי המבנה כולל קומות טכניות וכו', הינו בהתאם להגבלות הבניה החלות על תחום התכנית כמפורט בהוראות פרק ד' לתמא/ 2/4. הגובה המרבי של רום עליון של מכשול דקיק לרבות תרנים, אנטנות וכד', נמוך ב 15- מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.