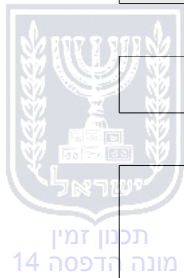


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 555-1243088

מאא/מק/1171 חילופי קרקע בין שב"צ לשצ"פ ברח' ז'בוטינסקי 19



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005322198/310>

## דברי הסבר לתכנית

בגוש 7217, חלקה 136 בשטח: 1689 מ"ר, קיים מקלט המשמש את בית הכנסת בשטח כ- 192 מ"ר. יעוד חלק מנחלקה הנדונה - הינו שצ"פ.

לפי תכנית מאא/154, בתוקף, שטח החלקה מחולק למגרשים בייעודי שצ"פ ומגורים. מגרש שצ"פ עם מקלט בנוי מוקף בבנייני מגורים משני הצדדים. מזרוע מערב גובל במגרש חניה הנושק לבתי כנסת של קהילות אחרות, בסביבה.

בכוונת העירייה לאפשר הקמת בית הכנסת על גג המקלט, מעל פני הקרקע, על שטח בגודל המקלט. התכנית מציעה חילופי קרקע, בין 2 חלקות קטנות ביעוד בנייני ציבור אשר אין עליהן בניה לחלק מהמגרש בייעוד שצ"פ אשר נמצא בחלקה 136. (חלקה 136 בגוש 7217 בשטח 1689 מ"ר), החלקה לא עברה פרצלציה, וכוללת: - מגרש מגורים המשמש לחניה, ו-2 מגרשי שצ"פ.

- בכוונת העירייה לאפשר הקמת בית הכנסת על גג המקלט.

- לצורך כך יש לנייד שטחים (בשטח 192 מ"ר) מחלקות: 229 ו-232 (שייעודם בנייני ציבור, לתוך מגרש שצ"פ בחלקה 136.

- כל המגרשים בבעלות העירייה!



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מאא/מק/1171 חילופי קרקע בין שב"צ לשצ"פ ברח' ז'בוטינסקי 19

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

555-1243088 מספר התכנית

0.385 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
קואורדינאטה X	187270
קואורדינאטה Y	659459

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון - לתכנית מגרש חניה בתחום חלקה 136 בגוש 7217  
 מדרום לתכנית מפרץ חניה היוצא מרחוה ז'בוטינסקי, חלק מחלקה 162 בגוש 7217  
 ממזרח - בניין מגורים בבניה רוויה חלקה 62, רחוב זבוטינסקי.  
 ממערב - מבנה מגורים בבניה רוויה על חלקה 60

### 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

### שכונה

ההסתדרות, ז'בוטינסקי 15

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7217	מוסדר	חלק	229, 232	136

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מאא/100</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/100 ממשיכות לחול.	2977			03/11/1983
<u>מאא/154</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/154 ממשיכות לחול.	3948	968		28/11/1991
<u>מאא/532</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/532 ממשיכות לחול.	6061	1841		08/02/2010
<u>555-0776898</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 555-0776898 ממשיכות לחול.	10806	11585		15/09/2022

הערה לטבלה:

פרצלציה בחלקות קטנות- תצ"ר 2485/2021



**1.7 מסמכי התכנית****1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					לאה הופמן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		לאה הופמן		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
טבלאות הקצאה	רקע	טבלת הקצאות בהסכמה		1	02/01/2024	לאה הופמן	15/01/2024 15: 55	לא
בינוי	רקע		1: 250		25/10/2023	לאה הופמן	18/12/2023 12: 22	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		20/07/2023	לאה הופמן	18/12/2023 12: 23	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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, אור יהודה ) (1		אור יהודה	אור יהודה		4	073-3388111		mayor@or-ye.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נתניהו יהונתן 4.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		אור-יהודה	אור יהודה נתניהו יהונתן		4	03-3388111		mayor@or-ye.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה הופמן		ל.י.הופמן אדריכלים ומתכנני-ערי	רמת השרון	החרש	8	03-5479968		lyhofman@zahav.net.il
מהנדס אזרחי	מודד	כילאני מועתז	3561039		יפיע	(1)			04-6468243	mouataz@netvision.net.il
מודד	מודד	אתיר צרצור	1433		כפר קאסם	(2)				amsar1433@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 304 יפיע מיקוד 1695500.

(2) כתובת : כפר קאסם 48810 ת.ד. 1746.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

חלופי שטחים מחלקות: 229 ו-232 בגוש 7217 ביעוד בניני ציבור למגרש המהווה חלק מחלקה 136 ביעוד שצ"פ, כך שיעוד חלקות 229 ו 232 יהיה שצ"פ ואילו יעוד המגרש חלק מחלקה 139 יהיה מבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חילופי שטחי הקרקע בין חלקה 229 בשטח 133 מ"ר וחלקה 232 בשטח 59 מ"ר, שעיוך בניני ציבור ויהפכו לשצ"פ ובין חלק ממגרש ביעוד שצ"פ בחלקה 136 ליעוד שבי"צ בשטח כ-192 מ"ר.
2. תוספת שטחים למבנה ציבור בז'בוטינסקי 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	2, 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני צבור	192.47	50.01
שטח ציבורי פתוח	192.41	49.99
סה"כ	384.88	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	192.41	49.99
שטח ציבורי פתוח	192.47	50.01
סה"כ	384.89	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מבנה בתי כנסת וכל שימוש ציבורי בהתאם להגדרתו בחוק לפי ס. 188 לחוק התכנון והבניה. יותר עירוב שימושים בכפוף לתכנית 555-0776898, ובכפוף למניעת מטרדים מהחלקות הסמוכות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תתאפשר בניה בקו בניין 0 מ'. מעל גג המקלט התת קרקעי הקיים.</li> <li>2. גובה הבניה לא יעלה על 5.5 מ'.</li> <li>3. הבניה תהיה אקוסטית, כדי למנוע רעשים ומטרדים מהסביבה הקרובה.</li> <li>4. הבניה תשולב עם מתקני המקלט התת קרקעי, חלון חילוץ וכו'.</li> <li>5. תפעול השטח התת קרקעי של המקלט יאפשר שימוש כמיגון בעת חרום.</li> </ol>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חורשות, שיחיות, מדשאות, ערוגות פרחים ומדשאות.</li> <li>2. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</li> <li>3. מתקני ספורט פתוחים ומבני עזר הדרושים להם, בגבה קומה אחת בלבד ובקרוי רעפים.</li> <li>4. דרכי גישה לרכב ומתקני חניה.</li> <li>5. מתקני משחק ונופש פעיל.</li> <li>6. אנדרטאות.</li> <li>7. ספסלים, מתקני תאורה ברזיות.</li> </ol>
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	0	0	1	5.5	195	0	192	192.41	3	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור		

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) מקלט קיים בשטח 192 מ"ר במפלס מרתף-לפי תכנית מאא/154..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14