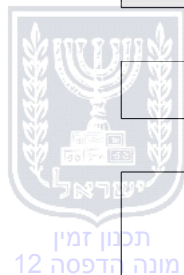


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 552-0296038

מאא/מק/1119 - הרחבת חניה ברחוב אריאל שרון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
תל-אביב  
אור יהודה-אזור  
תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבת חניה ברחוב אריאל שרון המתחברת לחניה מאושרת בתכנית מאא/מק/1117 והנמצאת בביצוע והגדלת שטח ציבורי פתוח.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מאא/מק/1119 - הרחבת חניה ברחוב אריאל שרון

552-0296038

מספר התכנית

4.174 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 3

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

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-אזור
קואורדינאטה X	186710
קואורדינאטה Y	658668

**1.5.2 תיאור מקום****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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	שרון אריאל		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6483	מוסדר	חלק		89, 97, 99, 101, 103, 105, 124, 127

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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /4. 2. הוראות תכנית תמא/ 4 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
מאא/ 100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	2977		03/11/1983



## 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				שמואל רוה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			שמואל רוה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	03/09/2015	מיכל טורנר		03/09/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	15/02/2015	נתן תומר		11/10/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250		03/02/2015	שמואל רוה		12/04/2015	גליון: 1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית אור יהודה אזור	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108	03-5337965	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108	03-5337965	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוח	07147	פינצי רוח לונדון אדריכלים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@frl-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גד אלטמן	86362	תומר נתן הנדסה אן טי אי בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nnte@nte.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מיכל טורנר	108428	צורנמל טורנר אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	דרך בגין	14	03-5273632	03-5273617	michal@tstr. co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 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

הרחבת חניה ציבורית ברחוב אריאל שרון וציר מטרופוליני ירוק במקום שטח בייעוד חקלאי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטח לחניון ציבורי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 3.
- ב. הגדלת שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

4.174

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
חניון	102
שטח ציבורי פתוח	204

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	4,174.47	100
סה"כ	4,174.47	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	3,568.03	85.47
שטח ציבורי פתוח	606.45	14.53
סה"כ	4,174.47	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותר בתחום זה השימושים הבאים:</p> <p>צמחיה שאינה מושכת ציפורים עפ"י הוראות תמ"א/2/4 אלמנטים פיסוליים ו/או אדריכליים יחודיים, כמו כן יותר פינות ישיבה, איזורי גינון ונטיעות להצללה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. השטח יפותח בהתאם להוראות ציר ירוק מטרופוליני כפי שניתנו בתמ"מ/5.</p> <p>ב. לא תותר בניית אלמנטי מים עפ"י דרישות רשות שדות התעופה.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לא תותר כל בניה ו/או חניה עילית ו/או תת קרקעית בתחום קו הבנין של הדרך הארצית, השימושים הינם עפ"י תמ"א 3 ובאישור נתיבי ישראל.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
<b>4.2</b>	<b>חניון</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי המתחבר לחניון מאושר בתכנית מאא/מק/1117 והנמצא בביצוע.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>במגרש החניה ישולבו גינון וצמחיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הליכים סטטוטוריים</b></p> <p>ביצוע פירסום לפי סי' 117 לחוק התכנון והבניה.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. השימוש לחניה יעשה באופן שיאפשר חידור למי התהום והפיך לצורך מתן אפשרות להמשך עיבוד חקלאי בעתיד.</p> <p>ב. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים לשמירה על כושר חדירות הקרקע.</p> <p>ג. תיפקוד החניה יבוצע לאחר השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח, המהווה חלק מהציר המטרופוליני הירוק.</p> <p>ד. יעוד שטחי החניה הקבועים בתכנית זו יבחן שוב בעת שתידון תכנית הדיפו (בשטח הגובל ממערב) או לאחר 10 שנים ממועד כניסתה לתוקף של תכנית זו (לפי המוקדם), וככל שידרש תקודם תכנית לשינויה של תכנית זו.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה בגין גובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמגנליה וממישור המעבר כמפורט בתמ"א/2/4. הגבלות הבניה בגין הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מנופים ועגורנים בזמן הבניה, תרנים ומכשולים דקיקים יהיו עפ"י תשריט תכנית זו והוראות תמ"א/2/4 ולא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון.

ג. תנאי להקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית, לרבות הקמת תרנים ואנטנות, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. בפיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, צמחיה וכיו"ב יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, יש להבטיח ניקוז המגרש ולהמנע מהווצרות מקווי מים עומדים בכפוף להעברת אישור יועץ לענין זה אל רשות התעופה האזרחית.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

א. במסגרת הבקשה להיתר למגרש החניה יש לצרף תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר שתפרט את כל האלמנטים המהווים מכשול דקיק על פי תמ"א/2/4, כולל עמודי תאורה. פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנין וכד' הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

ב. אישור יועץ התשתיות של העיריה לפתרון הנגר העילי בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.

ג. אישור רשות תעופה אזרחית.

**6.3****תשתיות**

א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.

ב. אספקת מים תעשה מרשת המים של אור יהודה.

ג. ניקוז: כל בקשה להיתר תחויב בפתרון הניקוז של מי הגשם במגרש עפ"י הנחיות מח' הנדסה.

ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.4****הפקעות לצרכי ציבור**

הפקעות ורישום שטחים ציבוריים:

השטחים שיעודם שונה לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית אור יהודה אזור 501500706	ועדה מקומית	חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית אור יהודה 500224001	רשות מקומית	חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 510598691	בבעלות מדינה	חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שמואל רוח שם ומספר תאגיד: פינצי רוח לונדון אדריכלים בע"מ 514906320	עורך ראשי	חתימה:

