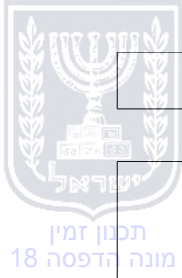


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 555-0718023

מאא/מק/1140 רח' המפעל 13, אור יהודה



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

מטרת תכנית זו הינה :  
הרחבת שטח עיקרי בקומת הקרקע, הרחבת שטח שירות בקומת הגלריה בחזית המערבית והסדרת קו בניין מערבי בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1140 רח' המפעל 13, אור יהודה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
555-0718023	מספר התכנית		
1.720 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62א (א) (16), 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (9)	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
קואורדינאטה X	185964
קואורדינאטה Y	660208

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' המפעל 13, אור יהודה.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	המפעל	אור יהודה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6226	מוסדר	חלק	36	

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 18



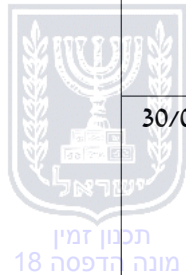
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / 55 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 55 / 13. הוראות תכנית 3 / 55 / 13 תחולנה על תכנית זו.	0		30/09/1986
מאא/ מק/ 1046	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1046 ממשיכות לחול.	5119		14/10/2002
מאא/ 520	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 520 ממשיכות לחול.	5705	3997	20/08/2007
מאא/ מק/ 1018	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1018 ממשיכות לחול.	4714		21/12/1998
מאא/ 100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	2977		03/11/1983
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 4 / 2 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6754	3758	11/02/2014
תממ/ 5 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 5. הוראות תכנית תממ/ 5 / 5 תחולנה על תכנית זו.	7611	923	02/11/2017



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/02/1966	1189	1259	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תגפ/ 529. הוראות תכנית תגפ/ 529 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תגפ/ 529



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	21:36 21/07/2019	דניאל אלדן	21/07/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח בינוי, מחייב בקווי הבניין וגובה הבניין	23:45 06/08/2019	דניאל אלדן	06/08/2019	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	אליהו עזרא			חולון	שנקר	75	03-5040027	03-5040027	office@elaezra.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו עזרא			חולון	שנקר	75	03-5040027	03-5040027	office@elaezra.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל אלדן	ה/01764		גני תקוה	הגליל	86	03-5345491	1533-5345491	d_eldan@netvision.net.il
	מודד	אריה פישמן	386	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667	03-6487272	medva@medva.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 שטח עיקרי בקומת הקרקע, הרחבת שטח שירות בקומת הגלריה בחזית המערבית והסדרת קו בניין מערבי בהתאם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת שטח המשמש למסחר.
2. תוספת שטח עבור גלריה כשטח שירות.
3. שינוי קו בניין מערבי.
4. הצרת שטח זיקת מעבר לפי הוראות התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1
מבנה להריסה	תעסוקה	1

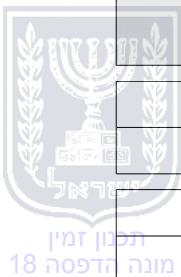
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה ומשרדים	1.72	100
סה"כ	1.72	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	1,739.47	100
סה"כ	1,739.47	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ התכניות המאושרות מאא/520 ו- מאא/מק/1046 : 1. מסחר בקומת קרקע. 2. תעסוקה ומשרדים ביתר הקומות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b> 1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב יהווה זכות מעבר/זיקת הנאה לציבור - להולכי רגל בלבד. 2. תכנית זו אינה מבטלת את ההוראה בסעיף 13 ב' שבתכנית מאא/מק/1046 בדבר איסור בניה כלשהוא מעבר לקו בנין מערבי שבמגרש. 3. זיקת ההנאה תצומצם מ- 5 מטר, לפי תוכנית מאא/520 ל- 2 מטר.
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. נספח הבינוי מחייב חלקית, מחייב בנושא קווי בניין וגובה בניין בלבד. 2. תותר הקמת גלריה לשימוש אחסון כאחסנה למסחר.
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b> קו בנין קדמי : 2 מ' קו בנין אחורי : 0.5 מ' קו בנין מזרחי : 0 מ' קו בנין מערבי : 2 מ' קווי הבניין הינם לפי התכנית המאושרת מאא/520, למעט קו בניין מערבי.
<b>ד</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר הקמת גלריה לשימוש אחסון למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי
2 (6)	0.5 (5)	2 (4)	0 (3)	2	4	22		4991	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1720	תעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

ע"פ סעיף 62(א)(16)(א)(1) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתחום הרשות המקומית:

"... לבניה שאינה למגורים - בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן".

חישוב השטח המותר לתוספת:

$$\text{שטח המגרש } 1,720 \text{ מ"ר} \times 20\% = 344 \text{ מ"ר (קטן מ } 500 \text{ מ"ר)}$$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3440 - מתוקף תוכנית מאא/520 (לפי ההיתר האחרון 20070102 נשאר עודף של 244.35 מ"ר):

140 - לטובת הרחבת שטח בקומת הקרקע

104.35 - ההעברה לשטח שירות לטובת הגלריה.

(2) 1207 - מתוקף תוכנית מאא/520

238.15 - מהסעיף בחוק (344 מ"ר) לכיסוי חוסר בהיתר

210 - 104.35 מעודף שטח עיקרי לטובת הגלריה + 105.65 עודף מהסעיף בחוק (344 מ"ר).

(3) מזרחי.

(4) מערבי.

(5) צפוני.

(6) דרומי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הריסת מבנים המסומנים בתשריט "להריסה".

### 6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן הארצי ולמדיניות העירייה בעת הגשת בקשה להיתר ונספח תנועה לתכנית זו. ליתר חנייות, שאינן נכנסות לתחום המגרש, יינתן פתרון באמצעות תשלום לקרן חניה, בהתאם להנחיות הקיימות.

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.4 ניהול מי נגר

תיוותר לפחות 15% קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע בכל מגרש לחלחול מי נגר. תותר בכל מגרש התקנת מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר.	עם אישור תכנית זו.

### 7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.