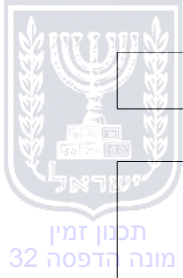


הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0271957

מאא/מק/1123 רח' העבודה 20, שינוי בקווי 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

התוכנית באה להסדיר מצב קיים ע"י איחוד וחלוקה, שינוי בקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מאא/מק/1123 רח' העבודה 20, שינוי בקווי בנין

מספר התכנית 555-0271957

1.2 שטח התכנית 2.434 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
אור יהודה
קואורדינאטה X 187310
קואורדינאטה Y 658930

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה דרומי.

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

שכונה אזור תעשייה דרומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6508	מוסדר	חלק	80-81	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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/ 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
מאא/ 100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	2977		03/11/1983
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/ מק/ 1079	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1079 ממשיכות לחול.	5956	4069	27/05/2009



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 49 16/06/2019	דניאל אלדן	16/06/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח בינוי	10: 13 14/08/2019	דניאל אלדן	14/08/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט נספח תנועה	11: 00 08/07/2019	רונן וקנין	03/06/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	טבלת הקצאה	09: 59 09/09/2019	גל אברהם	05/09/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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



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	נח אברמוב			קרית אונו	עמק הורדים	2	055-8557998	055-8557998	
	פרטי	ראובן אברמוב			רמת אפעל	אלומות	3	03-6352950	03-6352950	
	פרטי	אבנר בורוכוב			אור יהודה	שקד	24	052-6293754	052-6293754	
	פרטי	אברהם בורוכוב			אור יהודה	אצ"ל	31	050-5293714	050-5293714	
	פרטי	ניסן בורוכוב			אור יהודה	העצמאות	18	052-6350074	052-6350074	
	פרטי	שמואל ג'וסטו		גוסטו השקעות בע"מ	אור יהודה	העבודה	20	050-5504500	050-5504500	
	פרטי	שמואל ג'וסטו			אזור	הרצל	11	054-4468870	054-4468870	
	פרטי	דוד ישראלי			גבעתיים	אילת	4	052-3643013	052-3643013	
	פרטי	שמעון פז			יהוד	צנובר נוה אפרים	13	050-5821126	050-5821126	
	פרטי			ג'וסטו שרותי רכב בע"מ	אור יהודה	העבודה (1)	20	054-4468870	054-4468870	goosto99@g mail.com
	פרטי			מוסד ז.ש.א. 1996 מ"מ	יהוד	התעשייה	28	03-6321772	03-6321772	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מוסד ג'וסטו לפחחות וצבע בע"מ.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ג'וסטו שרותי רכב בע"מ	אור יהודה	העבודה	20	054-4468870	054-4468870	goosto99@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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	עין חנוך	5	03-5345491	054-4662410	D_eldan@net vision.net.il
	מודד	גל אברהם	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
	יועץ תחבורה	רון וקנין	112491	פנתר פתרונות תחבורתיים בע"מ	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	panter@pante r-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

1. אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בנין.
3. ניווד זכויות בניה עיקריות בין הקומות העל קרקעיות.
4. ניווד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות.
5. פתרון לחניה נדרשת מחוץ לחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד חלקות 80+81 בגוש 6508.
2. שינוי קווי בנין לאחר אחוד החלקות לפי קו הבנין המסומן בתשריט.
 3. קו בנין קדמי (מערבי) לכיוון רח' היוזמים : 4.5 מ'.
 4. קו בנין קדמי (צפוני) לכיוון רח' העבודה : 0 מ'.
 5. קו בנין אחורי (מזרחי) : 0 מ' עד 4 מ'.
 6. קו בנין צידי שמאלי (דרומי) : 0 מ'.
 7. הכל לפי קו הבנין המסומן בתשריט.
3. ניווד שטחי שרות ושטחים עיקריים בין הקומות וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
4. ניווד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
5. שינוי הוראות תכסית מ-40% עד-85% ללא שינוי בסך זכויות הבניה.
6. הקלה מהוראות תכנית מאא/100 (חלק ה-חניה) : מתן פתרון לחניה הנדרשת לצורך תוספת בניה מחוץ לגבולות החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	תעשייה	1
להריסה	תעשייה	1
מבנה מוצע	תעשייה	1
קו בנין מתוכנית קודמת	תעשייה	1

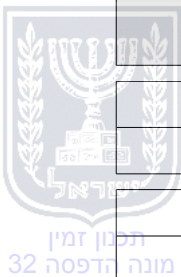
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,434	100
סה"כ	2,434	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,434.11	100
סה"כ	2,434.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעשיות מזון, משקאות וטבק. ב. תעשיית טקסטיל. ג. תעשיית הלבשה. ד. תעשיית עור ומוצריו, להוציא בורסקאות באישור הועדה - משרד הבריאות. ה. תעשיית עץ ומוצריו. ו. תעשיית נייר ומוצריו. ז. תעשיית דפוס והוצאות לאור. ח. תעשיית מוצרי פלסטיק באישור משרד הבריאות. ט. תעשיית מוצרי נפט, להוציא תעשיות הגורמות לזיהום אויר, מים, קרקע וריחות באישור משרד הבריאות. י. תעשיית מוצרי מינרליים אל מתכתיים, להוציא תעשיות הגורמות זיהום אויר, מים קרקע וריחות באישור משרד הבריאות. יא. תעשיית מתכת בסיסית. יב. תעשיית מוצרי מתכת. יג. תעשיית מכונות. יד. תעשיית ציוד חשמלי ואלקטרוני. טו. תעשיית כלי הובלה. טז. תעשיית יהלומים. יז. כל תעשיה או בית מלאכה שתאשר הועדה המקומית בהסכמת לשכת הבריאות, בתנאי שלא ייווצרו זיהום מים, קרקע, אויר ריחות רעים וכן הפרעות אקוסטיות. יח. מגרשי חניה או מבני חניה מיוחדים. יט. שירותי מכוניות, כולל תיקונים, סיכה, תידלוק וכו'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>קו בנין קדמי (מערבי) לכיוון רח' היוזמים : 4.5 מ'. קו בנין קדמי (צפוני) לכיוון רח' העבודה : 0 מ'. קו בנין אחורי (מזרחי) : 0 מ' עד 4 מ'. קו בנין צידי שמאלי (דרומי) : 0 מ'. הכל לפי קו הבנין המסומן בתשריט.</p>



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 (% מתא שטח)				יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי	
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
(7)			0 (6)	0 (5)	3	85 (4)	195	195 (3)			75 (2)	120 (1)	2434	תעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

ניוד שטחי שרות מקומת מרתף אשר לא קיימת לקומות על קרקעיות בשעור 75% וזאת לפי מאא/מק/1018.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2920 מ"ר = 120% * 2434.

(2) 1825 מ"ר = 75% * 2434 מעל לקרקע.

(3) 195% מהווה שטח בניה 4746 מ"ר = 195% * 2434.

(4) שינוי תכסית הקרקע מ-40% ל-85%.

(5) לפי תנוחת המגרש יש שני קווי בנין צידיים ושני קדמיים, קו בנין מזרחי 0-4 מטר. לפי המסומן בתשריט.

(6) לפי תנוחת המגרש יש שני קווי בנין צידיים ושני קדמיים, קו בנין דרומי 0 מטר. לפי המסומן בתשריט.

(7) לפי תנוחת המגרש יש שני קווי בנין קדמיים: לרח' העבודה ולרח' היוזמים.

קו בנין קדמי (מערבי) לכיוון רח' היוזמים 4.5 מ'.

קו בנין קדמי (צפוני) לכיוון רח' העבודה: 0 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ומדיניות הוועדה בעת הגשת בקשה להיתר בניה. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח תנועה וחניה, הכולל טבלת מאזן לחניות.
6.2	ניקוז	ניקוז גגות יהיה בתחום מגרש בלבד.
6.3	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבנה תעשייה ומלאכה.	

7.2 מימוש התכנית

עם אשור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32