

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0907188

המפעל 10, היוצרים 16- איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין



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

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.

המגרשים ממוקמים באזור התעשייה הצפוני

1. תוספת שטחים בקומת קרקע.

2. הסדרה ע"י שינוי קווי בניין.

3. ניווד זכויות בניה מקומות עליונות לקומת קרקע ללא שינוי בסך זכויות הבניה.

4. ניווד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

המפעל 10, היוצרים 16- איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

555-0907188

מספר התכנית

2.870 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
קואורדינאטה X	185965
קואורדינאטה Y	660133

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	היוצרים	16	
אור יהודה	המפעל	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6226	מוסדר	חלק	52-53	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 /4 ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /4 ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /4 ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /4. הוראות תכנית תמא/ 4 /2. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /4. הוראות תכנית תמא/ 4 /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
25/09/2006	70	5582	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/ 521. הוראות תכנית מאא/ 521 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מאא/ 521
21/12/1998		4714	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/ מק/ 1018. הוראות תכנית מאא/ מק/ 1018 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מאא/ מק/ 1018
30/09/1986		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /55 /13. הוראות תכנית 3 /55 /13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 /55 /13



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 נספח בינוי	17: 56 16/03/2021	דניאל אלדן	16/03/2021	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	22: 47 16/01/2021	דניאל אלדן	30/09/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח תנועה	22: 49 16/01/2021	רונן וקנין	14/05/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	טבלת הקצאה חתומה	16: 26 25/01/2021	אביגדור מזור	21/01/2021	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	אליהו יגודה			אור יהודה	המפעל	10	03-5332184		

1.8.2 יזם

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	הגליל	86	03-5345491		d_eldan@net vision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רון וקנין	112491	פנתר פתרונות תחבורתיים בע"מ	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	panter@pante r0eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

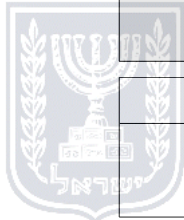
1. אחוד חלקות 52+53 בגוש 6226.
2. שינוי קווי בנין לאחר אחוד החלקות לפי קו הבנין המסומן בתשריט.
3. ניווד שטחי שרות ושטחים עיקריים בין הקומות וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
4. ניווד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
5. שינוי הוראות תכסית מ-40% עד-60% ללא שינוי בסך זכויות הבניה.
6. הקלה מהוראות תכנית מאא/100 (חלק החניה): מתן פתרון לחניה הנדרשת לצורך תוספת בניה מחוץ לגבולות החלקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה ותעשייה	2,870	100
סה"כ	2,870	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2,874.8	100
סה"כ	2,874.8	100



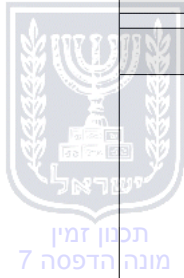
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
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 מוצרים ומוצרי נפט, להוציא תעשיות הגורמות לזיהום אויר, מים, קרקע וריחות באישור משרד הבריאות. י. תעשיית מוצרי מינרליים אל מתכתיים, להוציא תעשיות הגורמות לזיהום 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 תעשייה 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', האישור יקבע באישור הועדה המחוזית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>קו בנין קדמי (מערבי) לכיוון רח' המפעל משתנה על פי המסומן בתשריט. קו בנין קדמי (צפוני) לכיוון רח' המפעל: 5 מ'. קו בנין קדמי (מזרחי): 5 מ'. קו בנין אחורי (דרומי): 0 מ'. הכל לפי קו הבנין המסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי								שרות
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1	2870	3444 (1)	2153 (2)	60	18	4	(3)	5	0	5	

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) 3,444 מ"ר שהם 120%.

(2) 2,153 מ"ר שהם 75%.

ניוד שטח שירות מכוח תכנית מאא/מק/1018 מתחת למפלס הכניסה הקבוע למעל הכניסה הקובעת.

(3) 0 מ' עד 5 מ' לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	במידת הצורך לפי חו"ד יועץ תשתיות ועדה.
6.2	גגות
	ניקוז גגות בתחום המגרש בלבד.
6.3	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הריסת מבנים המסומנים בתשריט "להריסה".
6.4	היטל השבחה
	היטלי השבחה יגבו כדין לפי הוראות תוספת שלישית לחוק.
6.5	הריסות ופינויים
	כתנאי למתן היתר בניה יפוננו ויהרסו המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.
6.6	חשמל
	הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעלי הקרקע או מהמבצעים: א. לבצע אספקת זרם מקו מתח גבוה באמצעות תחנות טרנספורמציה במבנים המיועדים במיוחד לכך. ב. לבצע חיבורי מתח נמוך לבתים ע"י כבל תת קרקעי. ג. לקבוע את מרחק בין המבנים לחוטי מתח נמוך וגבוה עפ"י הוראות חברת החשמל.
6.7	חתכים
	החתך בנספח הבינוי הוא חתך עקרוני המציג בינוי מוצע ביחס למגרשים גובלים.
6.8	כתב שיפוי
	בכתב השיפוי משפים מגישי התכנית את העירייה על כל תביעות לפיצויים שיוגשו נגד עירייה מכח התכנית לפי ס' 197 לחוק.
6.9	ניהול מי נגר
	ע"פ תמא/4/ב/34/ סעיפים 23 ו 26 וחו"ד יועץ תשתיות של הועדה.
6.10	ניקוז
	שמירת קרקע לצרכי ניקוז תיעול וביוב: הועדה המקומית רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מים דלוחים מזהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות עליה כל עבודה חוץ מעבודות הדרושות לבצוע הניקוז, התיעול או הביוב. יש להבטיח לפחות 15% תכסית פנויה ומחלחלת מעל ובתת הקרקע לטובת חלחול מי נגר. הניקוז ייעשה בהתאם להוראות הרשות האחראית וע"פ חו"ד יועץ תשתיות של הועדה. ניקוז גגות בתחום המגרש בלבד.
6.11	קווי בנין
	קווי הבניין מחייבים כמפורט בטבלה 5 ובתשריט מצב מוצע.
6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	כתנאי למתן היתר בניה יפוננו ויהרסו המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.



6.13	תנועה
נספח התנועה מנחה ומציג את מאזן החניה בהתאם להוראות התכנית ואת תנאי החניה הפרטיים והחניה התפעולית בתחומי התכנית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.14	תכנית בינוי
תכנית הבינוי מחייבת חלקית. התכנית מחייבת לנושאי קווי בנין, חניה וסה"כ שטחי בניה. התכנית מציגה את הבניה המוצעת בתחום קווי בנין מוצעים ופתרון לחניה פרטית ותפעולית בתחום המגרש.	

6.15	ניהול מי נגר
יש לאפשר חלחול ע"י השארת שטח פנוי בשיעור של לפחות 15% משטח המגרש.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבנה תעשייה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7.2 מימוש התכנית

עם אשור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7