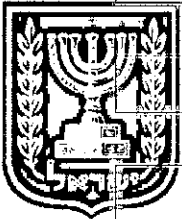


509503

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנית מס' 552-0469247

מאא/מק/1128 - טרמינל סנטר - שינוי לתוכנית מאא 531

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור-יהודה

2017-08-24

נ ת ק ב ל

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

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הוועדה המקומית אור יהודה
אישור תכנית מס' 552-0469247
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2017-05-05 מיום 5.6.2017
עוזי אהרון, ע"ד
מנהל מינהל התכנון והבניה
אור-יהודה

מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו הינה שינוי לתוכנית התקפה מאא/531. מטרתה שינוי צורת המגרשים, ללא שינוי בשטח כל יעוד קרקע, ניווד שטחי הבניה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.



משרד התכנון והבניה
ד"ר יעקב גולן



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1128 - טרמינל סנטר - שינוי לתוכנית מאא 531



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

552-0469247

6.401 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סעיף 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5 מקום התכנית



תוכנית זמין
מונה הדפסה 29

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה

186901 קואורדינאטה X

658634 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה דרומי חדש מול שדה התעופה

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	יהדות קנדה	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6483	מוסדר	חלק	155	156

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תוכנית זמין
מונה הדפסה 29

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 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
מאא/ 531	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 531 ממשיכות לחול.	6105	3807	08/07/2010



ת.נ.ז. זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/07/2017	אבנר ישר	30/07/2017	טבלת זכויות בניה מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	09/07/2017	אריה פישמן	12/07/2017	טבלת איזון והקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/08/2017	אריה פישמן	22/08/2017	תשריט מצב מאושר	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



תנו זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה תדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם	פרטי	אליהו עזרא		אלה עזרא השקעות בע"מ	חולון	שנקר	75	03-6345628	03-6345529	office@ela-avi.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו עזרא		אלה עזרא השקעות בע"מ	חולון	שנקר	75	03-6345628	03-6345529	office@ela-avi.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה תדפסה 29

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות הפיתוח	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	02-5456163		telavivmerkaz@land.gov.il
חוכר	אליהו עזרא		אלה עזרא השקעות בע"מ	חולון	שנקר	75	03-6345628	03-6345529	office@ela-avi.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
מודד	מודד	אריה פישמן	386	מדבא - מדידות הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מונח	הגדרת מונח
התכנית תקפה	תכנית מאא/531 אושרה בילקוט הפרסומים בתאריך ה-8.7.2010.

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. איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע כמפורט בתשריט ובהוראות התכנית.
2. קביעת קווי הבניין בהתאם למגרשים החדשים כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות הבניה.
3. ניווד שטחים עיקרי ושירות מתת הקרקע לעל הקרקע.
4. קביעת הוראה עיצובית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קווי הבניין בהתאם למגרשים החדשים לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
3. העברת 200 מ"ר עיקרי ו-480 מ"ר שירות מתת הקרקע לעל הקרקע ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה הדפסה 29 במגרש לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת הוראה עיצובית לתוספת בניה לקיים לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.401



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9,050			9,050	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח פרטי פתוח	302	זיקת הנאה
שטח ציבורי פתוח	401	זיקת הנאה
תעסוקה	301	קו בנין עילי
		קו בנין עילי
		קו בנין עילי
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	445	6.88
שטח ציבורי פתוח	3,450	53.36
תעסוקה	2,570	39.75
סה"כ	6,465	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	399.79	6.25

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
53.82	3,445.35	שטח ציבורי פתוח
39.93	2,556.19	תעסוקה
100	6,401.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

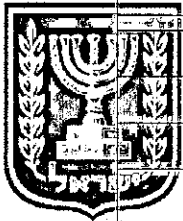


תכנון זמין
מונה הדפסה 29



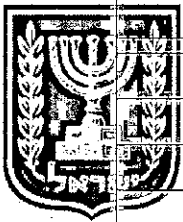
תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
4.1.2	הוראות הוראות בנינו
א	כל תוספת בניה למבנה קיים תעשה בהתאמה לקיים מבחינת חומרי הגמר ועיצוב החזיתות.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
4.2.2	הוראות הוראות פיתוח
א	בהתאם להוראות התכנית התקפה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
4.3.2	הוראות הוראות פיתוח
א	בהתאם להוראות התכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							שירות	עיקרי						
אחוזי צידוי- שמאלי (2) 0	צידוי- ימני (1) 0	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 4	19	100	967	24850	12100	800	3700	8250	2570	301	תעסוקה
(3)			(6)	(5)								445	302	שטח פרטי פתוח
			(6)	(5)								3450	401	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	
		שטח פרטי פתוח	שטח ציבורי פתוח
קדמי (4)	301	תעסוקה	
	302	שטח פרטי פתוח	
	401	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכיוון מזרח.
- (2) לכיוון מערב.
- (3) לכיוון דרום - משתנה על פי תשריט.
- (4) לכיוון צפון - כמסומן בתשריט.
- (5) הגובה המירבי המדויק, המותר לבנייה בכל תחום התכנית יקבע בעת מתן היתר הבנייה ע"פ מגבלות הבנייה בתמ"א 2/4, בהתאם למשפך הטיסה ובאישור רשות התעופה האזרחית. ראה סעיף 6.1.2 בתכנית התקפה.
- (6) מספר קומות סופי ייקבע בהתאם לגובה המירבי המותר בהתאם להגבלות הבנייה במקום בגין תמ"א 2/4 ושיוגש לבדיקת ולאישור רשות התעופה האזרחית במסגרת הבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.1 חניה	
	<p>א. על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר. ב. החניה תהיה תת קרקעית. לא יותרו חניות עיליות למעט חניה תפעולית לצורך פריקה וטעינה.</p>

6.2 חלוקה ו/או רישום	
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 60 יום מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. ב. תהליך הרישום יבוצע ע"י יזם התכנית והשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 בהתאם להוראות התכנית התקפה.</p>

6.4 היטל השבחה	
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29