

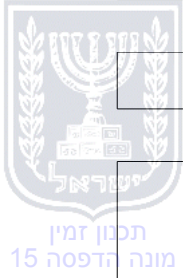
הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0632661

מאא/מק/1137 הסדנא 2,4, הסדרת מצב קיים

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

המגרש ממוקם באזור התעשייה הצפוני, קיימים בנייני עסקים סמוכים בבעלות שונה. בצד הדרומי של חלקה קיים מוסך ובצד הצפוני מבנה תעשייה המייצר ומאחסן חלקים למערכות קירור.

התכנית מסדירה מצב קיים:

1. הגדלת שטח קומת קרקע (תכסית) ע"י ניווד זכויות בניה מקומות עליונות לקומת קרקע ללא שינוי בסך זכויות הבניה.
2. הסדרת קו בניין אחורי וצדדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מאא/מק/1137 הסדנא 2,4, הסדרת מצב קיים

555-0632661

מספר התכנית

1.299 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
קואורדינאטה X	186032
קואורדינאטה Y	660061

1.5.2 תיאור מקום

רח' הסדנא 2, 4.

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	הסדנא	2	
אור יהודה	הסדנא	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6226	מוסדר	חלק	61	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מאא/ מק/ 1018	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/ מק/ 1018. הוראות תכנית מאא/ מק/ 1018 תחולנה על תכנית זו.	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
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/ 521	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/ 521. הוראות תכנית מאא/ 521 תחולנה על תכנית זו.	0		



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	נספח בינוי	10: 56 12/05/2019	דניאל אלדן	12/05/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	10: 28 12/05/2019	דניאל אלדן	12/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	09: 59 03/06/2019	ליאור בר	07/03/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה

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	אבי מועלם		א.מ.ר בע"מ	אור יהודה	הסדנא	4	09-8780475	050-7664805	sademari@ hotmail.co m
	פרטי	פדהצור בר נתן			אור יהודה	הסדנא	4	03-5331862	03-5331862	barnatan@g mail.com

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	01764/ה		גני תקוה	הגליל	86	03-5345491		D_eldan@net vision.net.il
	יועץ תחבורה	ליאור בר		אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	office@or- eng.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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הסדרת מצב קיים ע"י שינוי בקווי בנין וניוד זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין אחורי ל- 0 מ' לצורך הקמת ממ"ד ומתקנים טכניים.
2. שינוי קו בנין צידי ימני ל- 0 מ' עד 4 מ' (לפי המסומן בתשריט).
3. שינוי קו בנין צידי שמאלי ל- 0 מ' עד 4 מ' (לפי המסומן בתשריט).
4. ניוד זכויות בניה מהקומות העליונות לקומת הקרקע (הגדלת תכסית) ללא שינוי בסך זכויות המותרות לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

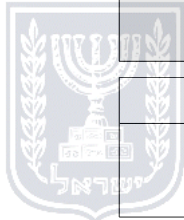
יעוד	תאי שטח
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה ותעשייה	1,299	100
סה"כ	1,299	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1,299.25	100
סה"כ	1,299.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<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'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין קו בנין קידמי (מערבי) לרחוב הסדנא : 5 מ' ותוספת תכסית 10 מ'. קו בנין צפוני : 0 מ' עד 4 מ' לפי המסומן בתשריט. קו בנין דרומי : 0 מ' עד 4 מ' לפי המסומן בתשריט. קו בנין מזרחי : 0 מ'.</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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי			שרות	עיקרי
(4)	0	(3)	(3)	0	3	12	76	195	2533			(2) 974	(1) 1559	1299	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	

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) 1559 מ"ר שהם 120%.

(2) 974 מ"ר שהם 75%.

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

(3) 0 מ' עד 4 מ' לפי המסומן בתשריט.

(4) 5 מ' עד 10 מ' לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	במידת הצורך לפי חו"ד יועץ תשתיות ועדה, כתנאי למתן היתר בניה.
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, התעול 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
<p>נספח התנועה מנחה ומציג את מאזן החניה בהתאם להוראות התכנית ואת תנאי החניה הפרטיים והחניה התפעולית בתחומי התכנית.</p> <p>תנאי להיתר אישור נספח תנועה - בהתאם לתקן ארצי ומדיניות העירייה, כולל פתרון חנייה מחוץ למגרש.</p>	

6.14	תכנית בינוי
<p>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, ושמירת שטח לפחות 15% לחלחול לפי תמ"א / 2/ב/34.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבנה תעשייה.	
2	המוסך.	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.

