

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מאא/מק/1140 רח' המפעל 13, אור יהודה

מספר התכנית 555-0718023

1.2 שטח התכנית

1.720 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) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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	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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	המפעל	13	

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון 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
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



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	12:15 06/04/2020	דניאל אלדן	06/04/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח בינוי, מחייב בקווי הבניין וגובה הבניין	23:05 06/04/2020	דניאל אלדן	06/04/2020	1	1:200	מחייב חלקית	בינוי
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	10:03 11/05/2020	דניאל אלדן	11/05/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	01764/ה		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 29

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

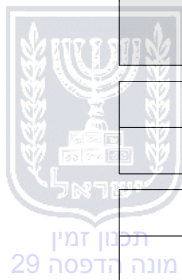
3.2 טבלת שטחים

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

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים ע"פ התכניות המאושרות מאא/520 ו- מאא/מק/1046 : 1. מסחר בקומת קרקע. 2. תעסוקה ומשרדים ביתר הקומות.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה 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 בכפוף לשינוי קו בנין בתכנית זו. 3. זיקת ההנאה תשתנה בהתאם למסומן בתשריט.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. נספח הבינוי מחייב חלקית, מחייב בנושא קווי בנין וגובה בנין בלבד. 2. תותר הקמת גלריה לשימוש אחסון כאחסנה למסחר.
ג	קווי בנין קו בנין קדמי : 2 מ' קו בנין אחורי : 0.5 מ' קו בנין מזרחי : 0 מ' קו בנין מערבי : משתנה בהתאם למסומן בתשריט קווי הבניין הינם לפי התכנית המאושרת מאא/520, למעט קו בנין מערבי. קו הבניין המערבי משתנה בקומת הקרקע בלבד בהתאם לתשריט.
ד	הוראות בינוי תותר הקמת גלריה לשימוש אחסון למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת					מעל הקניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(4) 2	(3) 0.5	(2)	(1) 0	2	4	22	30	447.7	7350.3	2670		1445.65	3234.65	1720		תעסוקה		
									311			311		1720	מסחר	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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) מזרחי.

(2) מערבי - משתנה, בהתאם למסומן בתשריט.

(3) צפוני.

(4) דרומי.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

היטל השבחה

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

6.3

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

הוצאת היתר.

עם אישור תכנית זו.

1

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנית: 555-0718023 - מאא/מק/1140 רח' המפעל 13, אור יהודה
טבלת זכויות מאושרות

שירות		עיקרי	
מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
2670	1207.3	3440	מאא/520
	344		תוספת מתוקף החוק 20% (344)
	205.35	-205.35	העברה מעיקרי לשירות
2670	1756.65	3234.65	סה"כ

