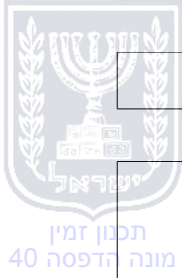


הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0572487

מאא/574 - רח' המפעל 9, 11



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/12/2020

לאשר את התוכנית

17/02/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית 1.7 דונם זו ממוקמת באזור התעשייה הצפוני באור יהודה, רח' המפעל 9, 11. מטרת תכנית זו הינה:

1. שינוי היעוד מתעשייה ומלאכה ליעוד מסחר ותעשייה בעבור שתי חנויות בשטח כולל של כ-760 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע ועוד כ-1300 מ"ר לתעשייה בקומה הראשונה והשניה בנין תעשייה קיים.
2. הסדרת מצב קיים באמצעות שינוי קו בניין והגדלת תכסית בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מאא/574 - רח' המפעל 9, 11

ומספר התכנית

מספר התכנית 555-0572487

1.2 שטח התכנית 1.696 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 185929
 קואורדינאטה Y 660211

1.5.2 תיאור מקום

רחוב המפעל 9 ו-11, 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	11	
אור יהודה	המפעל	9	

שכונה אזור תעשייה ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6226	מוסדר	חלק	35	

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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/ 100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	2977		03/11/1983
3 /55 /13	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /55 /13 ממשיכות לחול.	0		30/09/1986
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
מאא/ מק/ 1069	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1069 ממשיכות לחול.	5402	2861	31/05/2005



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	12: 28 17/06/2020	דניאל אלדן	17/06/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	21: 18 01/12/2019	דניאל אלדן	01/12/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח תנועה	16: 56 01/12/2019	רונן וקנין	30/07/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר גזי קרקע	15: 40 10/05/2020	דניאל אלדן	01/04/2020	10		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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	אברהם שהרבני			קרית אונו	שלמה המלך	38	050-8883088		shharaban@gmail.com
	פרטי	אסתר שהרבני			גני תקוה	(1)		052-8550856		shharaban@gmail.com
	פרטי	אשר קריגסמן			רמת גן	הרצל	40	03-7316254		crigsman@gmail.com
	פרטי	רוני קריגסמן			אור יהודה	המפעל	9	050-3668888		d_eldan@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2096.

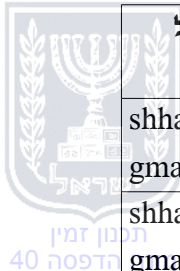
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם שהרבני			קרית אונו	שלמה המלך	38	050-8883088		shharaban@gmail.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		גני תקוה	הגליל	86	03-5345491	1533-5345491	d_eldan@net vision.net.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
	מודד	אריה פישמן	386	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667	03-6487272	medva@med va.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 בבניין ע"י שינוי שימוש מתעשייה למסחר, שינוי קו בניין והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שימוש חלקי מתעשייה למסחר.

2. שינוי בקו בניין צפוני קדמי מ-2 מ' ל-0 מ'.

3. הגדלת שטח תכסית הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

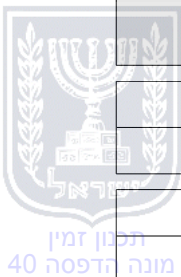
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מסחר ותעשייה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעשייה	1
להריסה	מסחר ותעשייה	1
קו בנין עילי	מסחר ותעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,696	תעשייה ומלאכה
100	1,696	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,698.96	מסחר ותעשייה
100	1,698.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	שימושים
	א. מסחר. ב. מלאכה, תעשייה קלה, תעשיות עתירות ידע, מבני אחסנה. ג. מעברים, ממ"דים, חדרים טכנים וכדומה.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת			
										מ"ר	סה"כ שטחי בניה		
											שירות	עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	80	116	1967	652	1315	1696	מסחר ותעשייה	מסחר ותעשייה
(4) 4	(3) 0	(2) 4	(1) 4	3	12	80	116	1967	652	1315	1696	בקומות ראשונה ושניה	מסחר ותעשייה
(4) 4	(3) 0	(2) 0	(1) 4	3	12	44	79	1340	580	(5) 760	1696	בקומת קרקע בלבד	מסחר ותעשייה

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:

שימוש מסחר בקומת קרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בנין מזרחי.
- (2) קו בנין מערבי, קו בנין עבור קומת קרקע בלבד הינו 0 מ'.
- (3) קו בנין דרומי.
- (4) קו בנין צפוני.
- (5) קומה: קומת כניסה, הערה: מתייחס לשתי חנויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן הארצי ולמדיניות העיריה בעת הגשת בקשה להיתר ונספח תנועה לתכנית זו.
6.2	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	ניקוז	פתרון ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.
6.4	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. המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש המזרחי יפותח כשטח לחילחול.
6.5	פיתוח סביבתי	נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות תהיה בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. ב. תנאי בהיתר יהיה הריסת בניה בלתי חוקית. ג. תנאי בהיתר הסדרת מדרכה רציפה למעבר הולכי רגל בחזית הפונה לרחוב המפעל ע"י ביטול חניות לא מאושרות והריסת בניה בלתי חוקית. ד. תנאי להיתר יהיה הבטחת שיפוץ חזיתות המבנה ותנאי בהיתר הבניה יהיה שיפוץ בפועל של חזיתות המבנה. ה. תנאי להיתר הינו אישור רשות המים לפתרונות ניהול הנגר והניקוז.
6.7	זיקת הנאה	תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט המצב המוצע.
6.8	איכות הסביבה	א. תנאי להגשת בקשה להיתר/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית. ב. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה. ג. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל. ד. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.

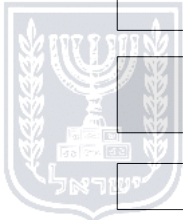
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר.	עם אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40