

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 555-0907188

מאא/מק/1150 המפעל 10, היוצרים 16 איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין

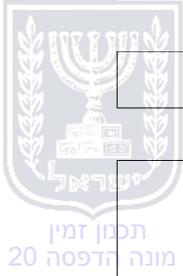
מחוז

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 בנין.

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1150 המפעל 10, היוצרים 16 איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 555-0907188

1.2 שטח התכנית 2.870 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. 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/4/2/2. הוראות תכנית תמא/4/2/2 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
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 13/55/3. הוראות תכנית 13/55/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	13/55/3



**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	17: 49 06/10/2021	דניאל אלדן	06/10/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	17: 52 06/10/2021	דניאל אלדן	05/05/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 54 06/10/2021	רונן וקנין	11/08/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
כן	טבלת הקצאה	14: 00 18/10/2021	אביגדור מזור	17/10/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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		udi@yagoda-group.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו יגודה			אור יהודה	המפעל	10	03-5332184		udi@yagoda-group.com

**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@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רוגן וקנין	112491	פנתר פתרונות תחבורתיים בע"מ	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	panter@pantereng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי בקווי בנין, ניווד זכויות בניה עיקריות בין הקומות, ניווד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות, שינוי בגובה ובמספר קומות הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות 52+53 בגוש 6226.

2. שינוי קווי בנין לאחר איחוד 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. שינוי גובה בנין מ-12 מ' ל-15.2 מ', ומ-3 קומות ל-4 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 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	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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	כל תעשייה או בית מלאכה שתאשר הועדה המקומית בהסכמת לשכת הבריאות, בתנאי שלא ייווצרו זיהום מים, קרקע, אויר ריחות רעים וכן הפרעות אקוסטיות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין קדמי (מערבי) לכיוון רח' המפעל משתנה על פי המסומן בתשריט.</p> <p>קו בניין קדמי (צפוני) לכיוון רח' המפעל: 5 מ'.</p> <p>קו בניין קידמי (מזרחי): 5 מ'.</p> <p>קו בניין אחורי (דרומי): 0 מ', וקו בניין אחורי (מזרחי) משתנה על פי המסומן בתשריט.</p> <p>הכל לפי קו הבניין המסומן בתשריט.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות
צידי	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3444	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(5)	0 (4)	(4)	2 (3)	4	3444	(3)	(1) 3444	(2)	2870		

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%, ע"פ תכנית מאא/100.
- (2) שטח שירות ע"פ תוכנית מאא/מק/1018 ניוד שטח מתת קרקע.
- (3) שטחי שירות ע"פ תכנית מאא/מק/1018.
- (4) 0 מ' עד 5 מ' לפי המסומן בתשריט.
- (5) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>1. השטח לאיחוד וחלוקה מיועד לאיחוד בהסכמת בעלים, על פי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה לכל השטח כמקשה אחת.</p> <p>2. הכנת תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום על ידי היזם, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית.</p>
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	במידת הצורך לפי חו"ד יועץ תשתיות ועדה.
<b>6.3</b>	<b>גגות</b>
	ניקוז גגות בתחום המגרש בלבד.
<b>6.4</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	הריסת מבנים המסומנים בתשריט "להריסה".
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטלי השבחה יגבו כדין לפי הוראות תוספת שלישית לחוק.
<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	כתנאי למתן היתר בניה יפוננו ויהרסו המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.
<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
	<p>הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעלי הקרקע או מהמבצעים:</p> <p>א. לבצע אספקת זרם מקו מתח גבוה באמצעות תחנות טרנספורמציה במבנים המיועדים במיוחד לכך.</p> <p>ב. לבצע חיבורי מתח נמוך לבתים ע"י כבל תת קרקעי.</p> <p>ג. לקבוע את מרחק בין המבנים לחוטי מתח נמוך וגבוה עפ"י הוראות חברת החשמל.</p>
<b>6.8</b>	<b>חתכים</b>
	החתך בנספח הבינוי הוא חתך עקרוני המציג בינוי מוצע ביחס למגרשים גובלים.
<b>6.9</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	בכתב השיפוי משפים מגישי התכנית את העירייה על כל תביעות לפיצויים שיוגשו נגד עירייה מכח התכנית לפי ס' 197 לחוק.
<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ע"פ תמא/4/ב/34/26 וחו"ד יועץ תשתיות של הועדה.
<b>6.11</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>שמירת קרקע לצרכי ניקוז תיעול וביוב:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ניקוז גגות בתחום המגרש בלבד.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>6.12</b>	<b>קווי בנין</b>
קווי הבניין כמפורט בטבלה 5 ובתשריט מצב מוצע.	

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
כתנאי למתן היתר בניה יפוגו ויהרסו המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.	

<b>6.14</b>	<b>תנועה</b>
נספח התנועה מנחה ומציג את מאזן החניה בהתאם להוראות התכנית ואת תנאי החניה הפרטיים והחניה התפעולית בתחומי התכנית.	

<b>6.15</b>	<b>תכנית בינוי</b>
<p>1. 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.</p> <p>2. חזיתות מנחות בלבד והחלטה לחזיתות תקבל בבקשה להיתר.</p>	

<b>6.16</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
יש להשאיר חלחול ע"י השארת שטח פנוי בשיעור של לפחות 15% משטח המגרש.	

<b>6.17</b>	<b>חניה</b>
פתרון חנייה יינתן ע"י חניון תת קרקעי ע"י מתקן חניות.	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבנה תעשייה.	

### **7.2 מימוש התכנית**

עם אישור תכנית זו.



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

טופס 2 (תקנה 5)

לתכנית מס' 555-0907188 - מאא/מק/1150 היוצרים 16 המפעל 10

מקב ווצא			מקב גנוס			נחמי המקרקעין										
מס' ת.י.ת.מ.ס. ב"מ.ר.ס.	חתימת בעלים	יעוד המגרש המוקצה ומלאכה	חלקים בגמרש % ב	שטח המוקצה במ"ר	מס' עלות מתמורה	מס' מתמורה	יעוד המגרש המוקצה	החלקים בבעלות או בזיכיון בבעלים	מס' זרות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח התלקה הכלול בתלקה (במ"ר)	שטח התלקה (במ"ר)	תלקה	מס' גזע	מס' ד'
		תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	100%	2870	1		תעשייה	100%	08889970	אליה גנדה	קרן קיימת לישראל	2055	2055	52	6226	1
				2870			תעשייה	100%		אליה גנדה	קרן קיימת לישראל	815	815	53	6226	2
				2,870						אליה גנדה	קרן קיימת לישראל	2,870	2,870			

איש תחום מס' 1150/מק/מאא  
מורה בעסקי ת"א  
יוצרים 16 איחוד וחלוקה ושינוי בקווי בנין

12.01.21  
17.08.21  
התאמת מדרגות מס' 1150/מק/מאא  
עמות מקרקעין יזרעאל

22/08/2021

מארי'ר

מס' רישיון

552

חתימת השמאי/ שורך התוכנית מודד

אבוניצור יאמר - מודד מוסמך  
מס' 55A  
קידום שירות תכנון  
והנדסה בע"מ  
ת"פ 51631870  
טל' 03-9644096

שם שמאי מקרקעי/ שורך התוכנית מודד  
בעל רישיון הנדסותו בפקודת המדינות

אבוניצור מזור

