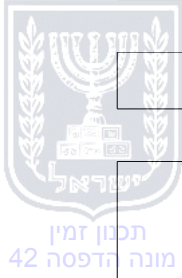


הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0887059

מאא/מק/1151 נתניהו יונתן 1, שינוי קווי בניין לצורך חיפוי החזית



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

התכנית מבקשת שיפור חזית מבנה ותיק, שיכיל עיצוב חדשני עם פונקציות הסתרה למערכות טכניות כולל מזגנים.

בליטה של פרט מעטפת חדשה דורש שינוי בקווי הבניין, שגרם שינוי בפריסת ייעודי הקרקע בין תעשייה עתירת ידע לשפ"פ, ללא שינוי בשטח הכולל של כל אחד מהייעודים.

בנוסף, התוכנית מציעה הסדרת שטחי בניין, וועדה מחוזית אישרה בעבר בקשה להיתר מספר 930110 בשנת 1993 הסדרת שטחי בניין מזכויות שנתנה מאא/132, והסדרת שינויים שנעשו בתוך הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
מאא/מק/1151 נתניהו יונתן 1, שינוי קווי בניין לצורך חיפוי החזית

מספר התכנית 555-0887059

1.2 שטח התכנית 10.580 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 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	186650
קואורדינאטה Y	658905

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	נתניהו יהונתן	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7215	מוסדר	חלק	105	

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 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
03/11/1983			2977	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/100. הוראות תכנית מאא/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
16/07/1987			3468	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/132 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/132

הערה לטבלה:

תרש"צ 3/55/22 - שינוי, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התרש"צ ממשיכות לחול.
מאא/132/תש - שינוי, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התרש"צ ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שרון צ'שנובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שרון צ'שנובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	28/12/2021	שרון צ'שנובסקי	11: 57 29/01/2022	נספח בינוי	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	29/12/2022	שרון צ'שנובסקי	21: 43 05/01/2022	נספח זכויות בניה מאושרות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/10/2021	סלמאן שעלאן	11: 59 29/01/2022	נספח 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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			מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070090	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070090	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	שרון צ'שנובסקי	112485	שרון צ'שנובסקי אדריכלים	תל אביב- יפו	ניצנה	9	050-8585449		sharon@sc- arch.co.il
מהנדס	מודד	סלמאן שעלאן	1274	שעלאן סלמאן מודד מוסמך	עין קיניה	עין קנייא		052-7277051	04-6981380	shaalan.surve y@gmail.co m

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.

מונח	הגדרת מונח
גובה מבנה	הגובה הנמדד מפני המדרכה במרכז חזית הדרך עד קצה הגג.

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

שיפור חזית הבניין ותוספת קומות לצרכי שירות, הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

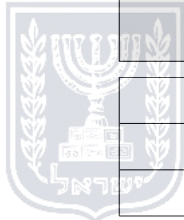
1. התאמת ייעוד קיים אזור תעשייה מיוחד לייעוד מבא"ת תעשייה עתירת ידע.
2. שינוי קווי הבניין בהתאם למפורט בתשריט.
3. שינוי פריסת יעודי התעשייה והשפ"פ ללא שינוי בשטח הכולל של כל אחד מהיעודים
4. שינוי בגובה מבנה קיים.
5. שינוי בהוראות הבינוי לקביעת עיצוב ארכיטקטוני.
6. הקלה - תוספת זכויות בניה.
7. הקלה - תוספת קומות.
8. עדכון תכסית המבנה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	100
שטח פרטי פתוח	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה מיוחד	9,019.97	85.25
שטח פרטי פתוח	1,560.7	14.75
סה"כ	10,580.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	1,560.71	14.75
תעשייה עתירת ידע	9,019.96	85.25
סה"כ	10,580.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>ע"פ יעוד "אזור תעשייה מיוחד" בתכנית מאא/132:</p> <p>אלקטרוניקה, אופטיקה, תקשורת, הסרטה ומעבדות, מדעי מחשב, מכניקה עדינה, תעשיית תרופות ומעבדות ושימושים אחרים דומים באשור הועדה המקומית והמחוזית.</p> <p>בקומות המרתף ע"פ תכנית מאא/מק/1018:</p> <p>יותרו שימושים למטרות שירות וכן לצרכי תעשייה בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה מעליהם ויירשמו כיחידה אחת עמו.</p> <p>שימושים למטרות שירות כפי שמופיעים בחוק התכנון והבניה.</p> <p>שטחם של מוסך או מקומות חנייה לדיירי הבית</p> <p>חדרים טכניים (חדר הסקה, חדר מכונות קירור ואוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, חדר שנאים, מקלט, מגדל ביטחון, מחסה לשעת חירום, חדר מכונות להפעלת המעלית, פיר מעלית, בריכת מים סגורה להספקת מים, חדר למיכלי גז, מקום או חדר לכלי אשפה של הבניין, ארובות אוורור, אינסטלציה סניטרית וכדומה)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>לפי הוראות ליעוד אזור תעשייה מיוחד בתכנית מאא/132 למעט:</p> <p>(1) קווי הבניין הדרומי והצפוני יהיו כמפורט בתשריט</p> <p>(2) הבניין יהיה עד 5 קומות.</p> <p>(3) יותר חדר שנאיים במסגרת קווי הבניין כשטח שירות.</p> <p>(4) הנושא העיקרי - חיפוי חזית - התייחסות לחזית צריכה להיות מכל צדדיו של הבניין.</p> <p>מרתף:</p> <p>גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא עד 4 מ'.</p> <p>תחתית תקרת המרתף אינה בולטת למעלה מ 0.5 מ' מהמפלס של פני הקרקע.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין לפי תשריט</p> <p>קווי בניין בקומת מרתף יהיו בהתאם להוראות התכנית מאא/מק/1018.</p>
ג	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>על הבניה לעמוד בדרישות להגנה מרעש מטוסים ע"פ הכתוב בתכנית מאא/132.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ונטיעות.

שטח פרטי פתוח	4.2
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח שטח זה יפותח ויוחזק ע"י בעלי המבנה	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות							שרות
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	(4) 15870	(3) 5078.4	14388.8 (2)	(1) 10580	ל.ר.	100	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע	
3.7 (6)	8.8	10	10	2	5	48 (5)	15870 (4)	5078.4 (3)	14388.8 (2)	10580 (1)	ל.ר.	100	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע

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:

קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם להוראות התכנית מאא/מק/1018.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש לחישוב הזכויות סך כל השטחים של מגרשים 100 ו-101 ביעודים תעשייה ושטח פרטי פתוח..

(2) 120% ניתנו בתכנית מאא/132, 11% ניתנו בהקלה בהקלה (5% בגין התקנת מעלית+6% לשיפור הבנייה) 5% הניתנים בהקלה לתוספת קומות (2.5% לקומה עד שתי קומות). סה"כ 136%..

(3) ע"פ החלטה מאא/132/תש.

(4) ע"פ תכנית מאא/מק/1018-שטחי הבניה האמורים למטרות שירות תותרנה בתוספת של עד 150% משטח המגרש. מגרש אשר לא ינצל את שטחי הבניה למטרות שירות בקומת המרתף יהא רשאי, לנצל

שטחי שירות אלו מעל הקרקע עד 75% משטח המגרש.

(5) תכסית עילית.

(6) 3.7-5 לפי המסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להגשת היתר בניה יהיה הצגת חיפוי המבנה והצגת פתרון להסתרת מערכות על הגג מהרחוב ע"י חיפוי החזית.

גובה חיפוי החזית לא יסתור את הגובה המותר ע"פ תמא/2/4

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספחים סביבתיים ליחידה הסביבתית בנושאים הבאים:

1. פסולת בניין: טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
2. מניעת מפגעים סביבתיים: הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה יבוצע בהתאם למדיניות העירונית למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות באתרי בנייה.
3. התכנית לא סותרת עקרונות סביבתיים מתוכנית מאא/132

6.2 מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי

לפי הוראות תכנית המאושרת מאא/132 ותמ"א/2/4

6.3

חניה

ע"פ המאושר בתוכנית מאא/132.

6.4

ניקוז

לפי תמ"א/1

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

החל מאישור התביע

