

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 555-1117290

מאא/מק/1162 - טרמינל סנטר 1 - החלפת שטחים

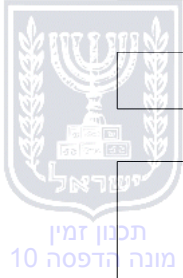
מחוז

תל-אביב

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי אור יהודה  
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

תכנית זו הינה שינוי לתכנית התקפה מאא/מק/1128. מטרתה היא שינוי צורת המגרשים ללא שינוי בשטח כל יעוד קרקע ו/או בזכויות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1162 - טרמינל סנטר 1 - החלפת שטחים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

555-1117290

מספר התכנית

3.200 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |           |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | אור יהודה |
| קואורדינאטה X    | 186901    |
| קואורדינאטה Y    | 658632    |

### 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

| כניסה | מספר בית | רחוב       | ישוב      |
|-------|----------|------------|-----------|
|       | 1        | יהדות קנדה | אור יהודה |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6483     | מוסדר   | חלק           | 174                 | 175               |

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 10



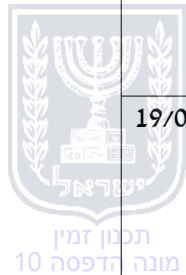
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 19/08/1997 |     | 5224                          | 4559                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/4 /2<br>א. הוראות תכנית תמא/4<br>/2 א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/4 /2 א           |
| 18/09/2017 |     | 8670                          | 7590                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית 552-0469247<br>ממשיכות לחול.       | שינוי   | 552-0469247          |
| 08/07/2010 |     | 3807                          | 6105                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית מאא/531<br>ממשיכות לחול.           | שינוי   | מאא/531              |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | אבנר ישר   |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אבנר ישר   |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 18: 19 15/01/2023 | מוטי אליהו | 15/01/2023  | 1                   |          | מחייב | טבלאות הקצאה   |
| לא                  |                | 17: 42 17/08/2022 | אריה פישמן | 17/08/2022  |                     | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |

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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב      | רחוב               | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|------|------------|---------------|-------------------------|-----------|--------------------|-----|------------|------------|--------------------|
|                | פרטי | אליהו עזרא |               | אלה עזרא<br>השקעות בע"מ | אור יהודה | חטיבת<br>אלכסנדרון | 1   | 03-6345528 | 03-6345529 | office@elaezra.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב      | רחוב               | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|------|------------|---------------|-------------------------|-----------|--------------------|-----|------------|------------|--------------------|
| פרטי | אליהו עזרא |               | אלה עזרא<br>השקעות בע"מ | אור יהודה | חטיבת<br>אלכסנדרון | 1   | 03-6345528 | 03-6345529 | office@elaezra.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב            | רחוב            | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------------------------|-----------------|-----------------|-----|------------|-----|-------------------|
|                | עורך ראשי | אבנר ישר   |               | ישר אדריכלים               | תל אביב-<br>יפו | טשרניחובס<br>קי | 18  | 03-6203220 |     | mail@ayashar.com  |
|                | מודד      | מוטי אליהו | 1535          | מדבא מדידות<br>והנדסה בע"מ | תל אביב-<br>יפו | הברזל           | 3   | 03-6485999 |     | medva@medva.co.il |
|                | מודד      | אריה פישמן | 368           | מדבא מדידות<br>והנדסה בע"מ | תל אביב-<br>יפו | הברזל           | 3   | 03-6485999 |     | medva@medva.co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע כמפורט בתשריט

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2. קביעת קוי הבנין בהתאם למגרשים החדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד            | תאי שטח  |
|-----------------|----------|
| תעסוקה          | 100      |
| שטח ציבורי פתוח | 500      |
| שטח פרטי פתוח   | 201, 200 |

| סימון בתשריט            | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| גבול מסדרון תשתיות עילי | שטח פרטי פתוח   | 201, 200       |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | שטח ציבורי פתוח | 500            |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | תעסוקה          | 100            |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק  | שטח פרטי פתוח   | 201, 200       |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק  | שטח ציבורי פתוח | 500            |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק  | תעסוקה          | 100            |
| זיקת הנאה               | שטח פרטי פתוח   | 201            |
| זיקת הנאה               | תעסוקה          | 100            |
| קו בנין עילי            | שטח פרטי פתוח   | 201, 200       |
| קו בנין עילי            | שטח ציבורי פתוח | 500            |
| קו בנין עילי            | תעסוקה          | 100            |

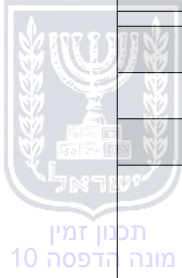
#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר       |              |            |
|-----------------|--------------|------------|
| יעוד            | מ"ר          | אחוזים     |
| שטח פרטי פתוח   | 398          | 13.18      |
| שטח ציבורי פתוח | 68           | 2.25       |
| תעסוקה          | 2,553        | 84.56      |
| <b>סה"כ</b>     | <b>3,019</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע        |                 |              |
|-----------------|-----------------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
| שטח פרטי פתוח   | 398.49          | 13.19        |
| שטח ציבורי פתוח | 68.51           | 2.27         |
| תעסוקה          | 2,553.45        | 84.54        |
| <b>סה"כ</b>     | <b>3,020.46</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>תעסוקה</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | בהתאם לתכנית התקפה   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>הוראות בינוי</b>  |
|              | כל תוספת בניה למבנה קיים תעשה בהתאמה לקיים מבחינת חומרי הגמר ועיצוב החזיתות. |



|              |                        |
|--------------|------------------------|
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b> |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>         |
|              | בהתאם לתכנית התקפה     |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>          |
| <b>4.3</b>   | <b>שטח פרטי פתוח</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>         |
|              | בהתאם לתכנית התקפה     |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>          |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה מבנה -<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכנית<br>מתא<br>(% שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                    |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד   |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|----------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|--------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |        |
|                  |            |       |                |            |                          |  |                         |                      | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי              |         |        |
| (5)              | (4)        | 0 (3) | 0 (2)          | 3          | 6                        | (1)  | 100                     | 12100                | 800                | 3700  | 8250              | 2570               | 100     | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא סטייה המתוכננת המאושרות ובהתאם לתמ"א 2/4.
- (2) לכיון מזרח.
- (3) לכיון מערב.
- (4) לכיון דרום - כמסומן בתשריט.
- (5) לכיון צפון - כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה ולפי מדיניות העירייה.
2. החניה תהיה תת קרקעית. לא יותרו חניות עיליות למעט חניה תפעולית לצורך פריקה וטעינה.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית התואמת את התכנית.
2. תהליך הרישום יבוצע ע"י יזם התכנית והשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.

6.3

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הגבלות בניה בגין תמא/2/4 בהתאם להוראות התכנית התקפה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

