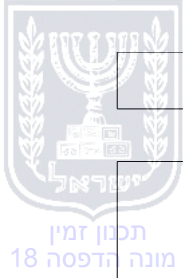


הוראות התכנית

תכנית מס' 555-1220169

מאא/מק/1169 - שינוי חלוקת שטחי הבניה, מגרשים 203,205,208 ו 813



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

תכנית זו מתייחסת למגרשים 203,205,208 ו-813 בשכונת פארק איילון (תמ"ל 1046) אור יהודה. התכנית מציעה שינוי בחלוקת שטחי הבנייה על ידי העברת זכויות ממגרשים 203, 205 ו-208 למגרש 813 תחת התכנית הראשית. ניווד השטחים נועד להשלמת שטחי שירות נדרשים במגרש המקבל וכן הגדלת שטחי המסחר במפלס הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מאא/מק/1169 - שינוי חלוקת שטחי הבניה, מגרשים
 203,205,208 ו-813

מספר התכנית 555-1220169

1.2 שטח התכנית

23.416 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 62א (א) (6)

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	184777
קואורדינאטה Y	660112

1.5.2 תיאור מקום

שכונת פארק איילון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6220	מוסדר	חלק		10
6223	מוסדר	חלק		225
7263	מוסדר	חלק	24	2, 17, 22-23, 25-27, 70-76, 80-81, 90-91

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
813, 208, 205, 203	תמל/1046

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
03/05/2018		7450	7784	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1046 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1046
24/11/2020		1595	9242	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 555-081555. הוראות תכנית 555-081555 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	555-081555



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניר שרעבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ניר שרעבי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר - מגרש 813	09: 57 19/06/2023	נתן שלסינגר	30/05/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר - מגרשים 208, 205, 203.	09: 57 19/06/2023	נתן שלסינגר	19/06/2023	1	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אדלר אסף		גינדי ישראל ויזין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	134	03-6947947		asaf@gindh.co.il
	פרטי	אלה עזרא		אלה עזרא השקעות בע"מ	אור יהודה	יהדות קנדה	1	03-6539324		dudiezra3@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדלר אסף		גינדי ישראל ויזין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	134	03-6947947		asaf@gindh.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניר שרעבי		UP- נירשרעבי	צור יצחק	נחל אלכסנדר	6	0548125890		nir@up-arc.com
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה (1)	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת : ת.ד 17019.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים באמצעות העברת זכויות ממגרשים 203, 205, ו-208 אל מגרש 813 (לפי תכנית תמל/1046).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית (תמ"ל 1046) מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה:

1. השטחים להעברה הם שטחים ממגרשים: 203, 205 ו-208 בייעוד מגורים וחזית מסחרית אל מגרש 813 בייעוד מסחר ותעסוקה.

2. העברת השטחים כוללת שטחים עיקריים ושירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	208 ,205 ,203
מסחר ותעסוקה	813

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	208 ,205 ,203
חזית מסחרית	מגורים ד'	208 ,205 ,203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	15,172.48	64.79
מסחר ותעסוקה	8,243.99	35.21
סה"כ	23,416.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	15,172.48	64.79
מסחר ותעסוקה	8,243.99	35.21
סה"כ	23,416.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית תמל/1046 ותכנית מס' 555-0815555.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית תמל/1046 ותכנית מס' 555-0815555.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט		
											מגורים ד'			
											מגורים ד'			
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	21480	6280	15200	203	מגורים ד'		
								1666	682	984	203	מסחר		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	35439	12293	6962	16184	5131	203	<סך הכל>
								23480	6280	15200			205	מגורים ד'
								1814	666	1148			205	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	35330	12036	6946	16348	5023	205	<סך הכל>
								23480	6280	15200			208	מגורים ד'
								1890	665	1225			208	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	35392	12022	6945	16425	5017	208	<סך הכל>
								3978	1080	2898			813	מסחר ותעסוקה
								26151	10112	16039			813	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	49869	19740	11192	18937	8244	813	<סך הכל>

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

הוראות טבלה 5:

א. השטחים להעברה הם ממגרשים 203, 205 ו-208 אל מגרש 813, להלן פירוט השטחים:

- ממגרש 203 ל-813:

א. מסחר (עיקרי): 297 מ"ר.

ב. שירות: 2,086 מ"ר.

- ממגרש 205 ל-813:

א. מסחר (עיקרי): 106 מ"ר.

ב. שירות: 2,086 מ"ר.

- ממגרש 208 ל-813:



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18

א. מסחר (עיקרי): 27 מ"ר.

ב. שירות: 2,086 מ"ר.

- שינוי חלוקת השטחים היא בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק, השטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%.

ב. תותר העברה של עד 500 מ"ר עיקרי ו/או שירות נוספים מכל אחד מהמגרשים 203, 205, 208 אל מגרש 813 (ולא יותר מ-1,500 מ"ר נוספים סך הכל). העברת השטחים תהיה בהליך רשות הרישוי בהתאם לדרישה מפורטת שתוגש על ידי יזם התכנית אשר תכלול פירוט השטחים המועברים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית תמל/1046 ותכנית מסי 555-081555.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש מוערך בתוך כ-5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18