

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-1018811

מאא/מק/1161 רח' ההגנה 2-4, איחוד וחלוקה, הסדרת מצב קיים

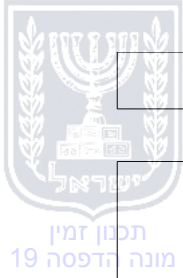
מחוז

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

בשטח התכנית מצויים כיום שני מבנים - מבנה ביעוד תעשייה ובשימוש ומלאכה בחלקה 73 ומבנה ביעוד תעשייה ובשימוש מוסך בחלקה 74.

התוכנית באה להסדיר מצב קיים ע"י איחוד וחלוקה, שינוי בקווי בנין. המגרשים ממוקמים באזור התעשייה ספיר.

1. חלוקת שטחי מגרשים מחדש לפי הסכם פשרה שנחתם ב- 19.5.2011 וב- 6.7.2015 בבימ"ש השלום ת"א-יפו.
2. הסדרה ע"י שינוי קווי בנין.
3. מתן אפשרות לניוד זכויות בניה בין הקומות ללא שינוי בסך זכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1161 רח' ההגנה 2-4, איחוד וחלוקה, הסדרת מצב קיים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

555-1018811

מספר התכנית

1.028 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 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

185750

קואורדינאטה Y

660058

רחוב ההגנה 2

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	ההגנה	2	

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	73-74	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מאא/ מק/ 1018	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/ מק/ 1018. הוראות תכנית מאא/ מק/ 1018 תחולנה על תכנית זו.	4714			21/12/1998
3 /55 /13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 13 /55 /3. הוראות תכנית 13 /55 /3 תחולנה על תכנית זו.	0			30/09/1986
מאא/ 100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	2977			03/11/1983
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



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דניאל אלדן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		דניאל אלדן		לא
בינוי	מחייב חלקית	מחייב לנושאי קווי הבניין	1: 100	1	27/05/2023	דניאל אלדן	22: 41 27/05/2023	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה		1	27/04/2023	דניאל אלדן	22: 58 11/07/2023	כן

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	23/12/2021	דניאל אלדן	11: 54 23/12/2021	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 250	1	23/03/2023	ליאור בר	12: 47 28/03/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	ג'ורג'יה גיס			אור יהודה	ההגנה	2	03-6341159	03-6341159	Zvikagis2000@walla.com
	פרטי	בכור פוזאילוב		פוזאילוב השקעות בע"מ	אור יהודה	קזז יחזקאל	18		03-9477776	

1.8.2 יזם

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	03-5345491	d_eldan@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק אברבוך	461		תל אביב- יפו	דיזנגוף	190	03-5235891	03-5226791	averiz@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	office@or-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 לשני מבני תעשייה ע"י חלוקת שטחי המגרשים מחדש, שינוי קווי בניין ומתן אפשרות לנייד זכויות בנייה בין קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בחלקות 74+73 בגוש 6226 - קביעת מגרש מינימלי.
2. שינוי קווי בניין לאחר איחוד וחלוקה של החלקות לפי קו הבניין המסומן בתשריט.
3. מתן אפשרות לנייד זכויות בניה בין קומות וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
4. שינוי תכסית בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2
מבנה להריסה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1
קו בנין עילי	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה ותעשייה	1,028	100
סה"כ	1,028	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1,029.31	100
סה"כ	1,029.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשיות מזון, משקאות וטבק.</p> <p>ב. תעשיית ציוד חשמלי ואלקטרוני.</p> <p>ג. כל תעשיה או בית מלאכה שתאשר הוועדה המקומית בהסכמת לשכת הבריאות, בתנאי שלא ייווצרו זיהום מים, קרקע, אוויר, ריחות רעים והפרעות אקוסטיות.</p> <p>ד. שירותי מכוניות כולל תיקונים, סיכה, תידלוק וכו'.</p>
4.1.2	
4.1.2.1	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>2. קביעת קו בניין קדמי בחלקה 74 לרחוב ההגנה הינו 5 מ', תותר קו בניין עילי 3 מ' במבנה הקיים בלבד. כל תוספת או בניה חדשה בקו הבניין קדמי תהיה 5 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית מתא שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות				עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(6)	(5)	0	(4)	3	360	(3)	(2)	(1) 360	300	1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(10)	(9)	(8)	(7)	3	875	(3)	(2)	(1) 875	729	2	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה

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:

ניתן לנייד שטחים עיקריים בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תוכנית מאא/100- שהם 40% לקומה, 3 קומות וסה"כ 120% למגרש.
- (2) שטחי שירות ע"פ תכנית מאא/מק/1018, עד 75% קומות עיליות.
- (3) שטח שירות ע"פ תוכנית מאא/מק/1018 - עד 150% לקומת מרתף.
- (4) קו בנין צידי מזרחי 0 מ' קו בנין עילי - 3 מ'.
- (5) קו בנין אחורי דרומי 0 מ'. קו בנין עילי - 2.7 מ'.
- (6) קו בנין קדמי צפוני 3 מ' לבנייה קיימת, ו- 5 מ' לבנייה חדשה. קו בנין קדמי מערבי 6.5 מ'.
- (7) קו בנין צידי צפוני 0 מ' ו- 2.7 מ'. קו בנין קדמי צפוני - לפי תשריט מצב מוצע ונספח בינוי.
- (8) קו בנין צידי דרומי 3.6 מ'.
- (9) קו בנין אחורי מזרחי 2.7 מ'. תותר הבלטה של עד 1.60 מטר מעבר לקו בנין אחורי מזרחי לצורך 2 מעליות משא/ שירות.
- (10) קו בנין קדמי מערבי 2.8 מ'.

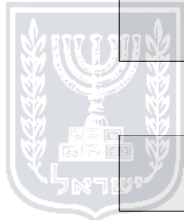
6. הוראות נוספות

	6.1
גגות	6.1.1
ניקוז גגות בתחום המגרש בלבד.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.1.2
הריסת מבנים המסומנים בתשריט "להריסה".	
הסדרת שטח/ מקרקעין	6.1.3
היטלי השבחה יגבו כדין לפי הוראות תוספת שלישית לחוק.	
חתכים	6.1.4
החתך בנספח הבינוי הוא חתך עקרוני המציג בינוי מוצע ביחס למגרשים גובלים.	
קווי בנין	6.1.5
קווי הבניין מחייבים כמפורט בטבלה 5 ובתשריט מצב מוצע.	
תנאים בהליך הרישוי	6.1.6
1. כתנאי לקבלת תעודת גמר יורסו המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע. 2. על פי הנחיות תיק המדע.	
תנועה	6.1.7
1. נספח התנועה רקע ומציג את מאזן החניה בהתאם להוראות התכנית ואת תנאי החניה הפרטיים והחניה התפעולית בתחומי המגרש. 2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה ומדיניות העירייה.	
תכנית בינוי	6.1.8
1. תכנית הבינוי מחייבת חלקית לנושאי קווי הבניין. 2. נספח הבינוי - מציג את הבניה המוצעת בתחום קווי בנין מוצעים ופתרון לחניה פרטית ותפעולית בתחום המגרש. 3. נספח הבינוי - חזית מנחה בלבד והחלטה לחזיתות תקבל בבקשה להיתר.	
הוראות תכנוניות	6.2
ניהול מי נגר	6.2.1
יש להשאיר חלחול ע"י השארת שטח פנוי בשיעור של לפחות 15% משטח המגרש. ע"פ תמא/34/ב/4 סעיפים 23 ו-26.	
איכות הסביבה	6.2.2
לא יוצאו היתרי בניה באזורי תעשייה ובאזורי מלאכה, אלא אם היוזם מילא תצהיר השלכות סביבתיות או כל מסמך אחר שיידרש מעת לעת ע"י משרד הבריאות והתחייב לבצע הוראות משרד הבריאות.	
מקרקעין	6.3
איחוד וחלוקה	6.3.1
1. השטח איחוד וחלוקה מיועד לחלוקה בהסכמת בעלים, על פי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה לכל השטח כמקשה אחת. 2. הכנת תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום על ידי היוזם, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



טופס 2 (תקנה 5)



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים



לתכנית מס' 555-1018811 מא/מק/1161 ההגנה, הסדרת מצב קיים

מאב יוצא		מאב נכנס			נתיב המקרקעין					
תאריך התמנת בעלים/חוכרים	חתימת בעלים/חוכרים	עוד המגרש המוקצה	עוד המגרש המוקצה	חלקים ב% במגרש	שטח המוקצה במ"ר	מס' מגרש	מס' חלקה	מס' חלקה	שטח החלקה	מס' מס' ד"ר
27/04/2023	מא/מק/1161	729	729	100%	729	514795707	73	73	0.793	1
		300	300	100%	300	072415815	74	74	0.235	2
		1029	1029		1029				1.028	

אלון זניאל

שם שמא מקרקעין/ עורך התוכנית/ מודד בעל רישון כהגדרתו בפקודת המדידות

אלון זניאל

חתימת השמאל/ עורך התוכנית/ מודד

אין לנו התנגדות עברונית לתכנית, נתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. אין כח כדי להקנות כל זכות תחומית היתה לצדדי התכנון כל עוד לא כלום התכנית או כלל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא כלום התכנית ונחתם עמנו הסכם מהאיום בנינו, ואין התמנתו זו תוקפה השטח הסכמת כל בעל זכות בעטס הנדון ואו כל רשות באח במקום הסכמת כל בעל זכות בעטס או יעשה על ידנו הסכם מוסמכת. לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אין נעשה או יעשה על התכנית חברה או בןו השטח הסכמת בהסכמת. אין בהתמנתו על התכנית כלום כלל חודאה בקיום הסכם כאמור ואין ויתור על זכותו כבטל בנולד הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכותו. השטח המוקצה הוא על כל זכות אחרת העומדת לנו מבטח הסכם זה. אין ויתור על זכותו כל התמנתו ניתנת אן רק מנקודת מבט רישונית ויש להבין את כלל תנאיו תאריך: 27/04/2023

מס' רישון 01764

תאריך

מס' רישון 01764

תאריך