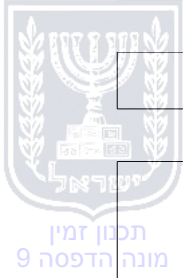


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 555-1276856

מאא/מק/1173 - שינוי חלוקת שטחים, 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 :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005342652/310>

## 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, 208 אל מגרש 813.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1173 - שינוי חלוקת שטחים, מגרשים 203, 205, 208 ו-813	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
23.416 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
X קואורדינאטה	184777
Y קואורדינאטה	660112

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

שכונת פארק איילון

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

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 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
<u>תתל/ 103</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תמל/ 1046</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1046 ממשיכות לחול.	7784	7450		03/05/2018
<u>555-1220169</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 555-1220169. הוראות תכנית 555-1220169 תחולנה על תכנית זו.	11615	9217		05/09/2023
<u>555-0815555</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 555-0815555. הוראות תכנית 555-0815555 תחולנה על תכנית זו.	9242	1595		24/11/2020



## 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				ניר שרעבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ניר שרעבי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/01/2024	נתן שלסינגר	16: 44 07/02/2024	נספח מצב מאושר - מגרש 813	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/01/2024	נתן שלסינגר	16: 44 07/02/2024	נספח מצב מאושר - מגרשים 208, 205, 203	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



## 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	אסף אדלר		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	אסף אדלר		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	12	03-9523332		office@dnts.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 שטחי שירות תת קרקעיים ממגרשים 203, 205, 208 אל מגרש 813. כמו-כן, הוספת שטחים עיקריים במגרשים 203, 205, 208.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית (תמ"ל 1046), באופן שמועברים שטחי שירות תת קרקעיים ממגרשים 203, 205, 208 בייעוד מגורים וחזית מסחרית אל מגרש 813 בייעוד מסחר ותעסוקה.
- תוספת של 1,000 מ"ר עיקרי לכל אחד מהמגרשים 203, 205, 208.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 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

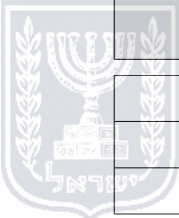
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	208, 205, 203
חזית מסחרית	מגורים ד'	208, 205, 203

#### 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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
								22480		6280	16200		203	מגורים ד'	
								1666		682	984		203	מסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	33835	9689	6962	17184	5131	203	<סך הכל>	
								22480		6280	16200		205	מגורים ד'	
								1814		666	1148		205	מסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	33684	9390	6946	17348	5023	205	<סך הכל>	
								22480		6280	16200		208	מגורים ד'	
								1890		665	1225		208	מסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	34080	9710	6945	17425	5017	208	<סך הכל>	
								3978		1080	2898		813	מסחר ותעסוקה	
								26151		10112	16039		813	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	57431	27302	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, 208 אל מגרש 813, להלן פירוט השטחים:

- ממגרש 203 אל 813: 2,604 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

- ממגרש 205 אל 813: 2,646 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

- ממגרש 208 אל 813: 2,312 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

- סך הכל מועברים 7,562 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת ממגרשים 203, 205, 208 אל מגרש 813.

ב. יותר שינוי חלוקת השטחים בהתאם לחוק באמצעות: העברה של עד 1,200 מ"ר מגורים (עיקרי ו/או שירות) בתוך תחום תמל/1046 מכל אחד מהמגרשים 203, 205, 208 (סך הכל 3,600 מ"ר עיקרי ו/או שירות) אל מגרש 813 אשר יקלוט את השטחים כשטחים בשימוש תעסוקה (עיקרי ו/או שירות). העברת השטחים תהיה בהליך רשות רישוי 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 מס' 555-081555.

(2) רשות הרישוי המקומית תוכל להחליט לפי שיקול דעתה המלא על הוספת 8 יח"ד נוספות (מעבר ליח"ד שכבר אושרו בהיתרים - 168 יחידות למגרש) בכל אחד מהמגרשים 203, 205, 208 וזאת ללא צורך בתכנית נוספת. יח"ד אלו יהיו ללא חניות (תקן 0). מובהר כי ליח"ד אלו יתווסף שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד (וזאת בהתאם להערה ח' בטבלה 5 לתמ"ל 1046). מובהר כי הוספת יח"ד לפי סעיף זה הינה בשיקול דעתה המלא של רשות הרישוי המקומית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר במגרש 813 יהיה תאום ואישור הגורם המוסמך ביחס למטרו המתוכנן.
2. הקמת עוגנים במגרש 813 לתחום המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות על ידי מבקש הבקשה להיתר. העוגנים יהיו זמניים פולימריים, פריקים בלבד. בתום הביצוע יודא מבקש הבקשה להיתר והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור יבוצע בתיאום עם נת"ע.

### 6.2 תשתיות

1. לא תותר הנחת תשתיות בתחום תתל/ 103 אלא לאחר שהתבצע תאום מול גורם המוסמך לעניין המטרו.
2. ככל ותבוצע השפלת מי תהום במגרש 813, יש לתאם זאת מול הגורם המוסמך לעניין המטרו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ככל ולא יוצא היתר בניה לפי תכנית זו בתוך שנתיים ממועד אישורה, היא תפקע באופן אוטומטי. זאת למעט ביחס להעברת שטחי השירות התת קרקעיים למגרש 813.

