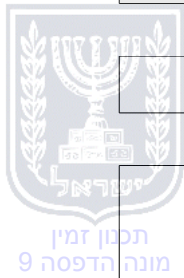


הוראות התכנית

תכנית מס' 555-1285741

מאא/מק/1174 - טרמינל סנטר - תוספת זכויות



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/SV4/1/5005348624/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת למגרש 100 ברח' יהדות קנדה 1 (תכנית מס' 555-1117290) אור יהודה. התכנית מציעה תוספת זכויות (500 מ"ר עיקרי) במגרש הנ"ל.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מאא/מק/1174 - טרמינל סנטר - תוספת זכויות

ומספר התכנית

מספר התכנית 555-1285741

1.2 שטח התכנית 2.553 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) (16) (א) (1)

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
X קואורדינאטה	186947
Y קואורדינאטה	658647

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
555-1117290	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 2 /4 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 /א . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 /א תחולנה על תכנית זו.	4559	5224		19/08/1997
555-1117290	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 555-1117290 . הוראות תכנית 555-1117290 תחולנה על תכנית זו.	11206	4805		19/03/2023



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		ניר שרעבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	14: 32 08/05/2024	מוטי אליהו	04/01/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

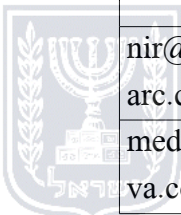
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלה עזרא		אלה עזרא השקעות בע"מ	אור יהודה	יהדות קנדה	1	03-6539324		dudiezra3@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלה עזרא		אלה עזרא השקעות בע"מ	אור יהודה	יהדות קנדה	1	03-6539324		dudiezra3@ gmail.co m

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	מוטי אליהו	1535	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		medva@med va.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

תוספת 500 מ"ר עיקרי על קרקעי במגרש 100 (לפי תכנית מס' 555-1117290).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 500 מ"ר עיקרי על קרקעי במגרש 100 (לפי תכנית מס' 555-1117290).



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**

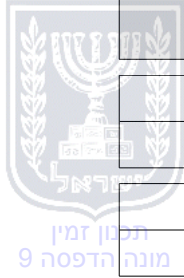
יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	תעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	2,553.45	100
סה"כ	2,553.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	2,553.45	100
סה"כ	2,553.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות התכנית התקפה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	כל תוספת בניה למבנה קיים תעשה בהתאמה לקיים מבחינת חומרי הגמר ועיצוב החזיתות.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מספר מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי						
(5)	(4)	0 (3)	0 (2)	3	(1)	100	25350	12100	800	3700	8750	2553	100	תעסוקה	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 מתוכניות המאושרות בהתאם לתמ"א/2/4.
- (2) לכיוון מזרח.
- (3) לכיוון מערב.
- (4) לכיוון דרום - כמסומן בתשריט.
- (5) לכיוון צפון - כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה בגין גובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אש יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

6.2 מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי

תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 3 ו-מר"מ 4. במר"מ 3 יותרו שימושי קרקע מקבוצות ב' ו-ג' בלבד ובתנאי של ביצוע הבניה האקוסטית. במר"מ 4 יותר שימוש קרקע מקבוצה ג' בלבד ובתנאי של ביצוע הבניה אקוסטית. היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א ובתנאי בניה אקוסטית עפ"י הוראות נספח א 2 בתמ"א (תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים) המהווה חלק מהוראות תכנית זו ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה וכמפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית זו.

6.3 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

התכנית הממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמגנליה וממישור המעבר כמפורט בתמ"א. הגבלות הבנייה בגין הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה, מנופים ועגורנים בזמן הבניה, תרנים, ארובות, ומכשולים דקיקים יהיו על פי תשריט תכנית זו והוראות התמ"א ולא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון.

6.4 מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים

בפיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, צמחיה וכיו"ב יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, יש להבטיח ניקוז המגרש ולהימנע מהיווצרות מקווי מים עומדים בכפוף להעברת אישור יועץ לעניין זה אל רשות התעופה האזרחית.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, לרבות הקמת תרנים ואנטנות, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

6.6 הוראות בזמן בניה

תנאי להקמת עגורנים ומנופים מתחום התכנית הוא קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מימוש מוערך בתוך כ-5 שנים מיום אישור התכנית.