

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-1285766

מאא/מק/1175 - מגרש 813 תוספת זכויות

תל-אביב

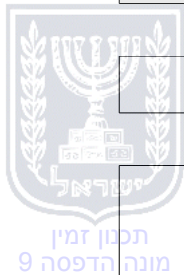
מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005348628/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת למגרש 813 בשכונת פארק איילון (תמ"ל 1046) 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

ומספר התכנית

מאא/מק/1175 - מגרש 813 תוספת זכויות

שם התכנית

555-1285766

מספר התכנית

8.244 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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
קואורדינאטה X	185910
קואורדינאטה Y	658993

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

שכונה שכונת פארק איילון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6220	מוסדר	חלק		10

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

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
<u>תמא/ 2 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<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>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/1046 . הוראות תכנית תמל/1046 תחולנה על תכנית זו.	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>555-1276856</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 555-1276856 ממשיכות לחול.	12083	3774		12/02/2024
<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

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					ניר שרעבי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		ניר שרעבי		לא

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	נספח מצב מאושר	1: 250	1	04/02/2024	מוטי אליהו	21: 54 04/02/2024	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	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.com

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@medva.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		medva@medva.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 813 (לפי תכנית תמל/1046).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 500 מ"ר עיקרי על קרקעי במגרש 813 (לפי תכנית תמל/1046).



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
מסחר ותעסוקה	813

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	8,244	100
סה"כ	8,244	100

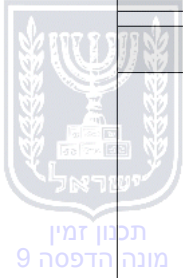
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	8,243.99	100
סה"כ	8,243.99	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, אולמות אירועים, מוסדות פיננסיים. 2. משרדים. 3. מפעלי הייטק או מפעלים ומתקניים לוגיסטיים. 4. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שרות, פריקה וטעינה.	
הוראות	4.1.2
הוראות כלליות	א
בהתאם לתכנית תמל/1046 + 555-0815555 (מאא/מק/1145)	
הוראות כלליות	ב
הגבלות בניה : הוראות לבנייה אקוסטית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסיית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
															מסחר ותעסוקה		
								3978				813	מסחר		מסחר ותעסוקה		
								26651				813	תעסוקה		מסחר ותעסוקה		
5	10	10	5	3	7	25	45	57931	27302	11192	19437	8244	813	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1****גובה מבנים בגין בטיחות טיסה**

מוגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי:

תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 3. במר"מ 3 יותרו שימושי קרקע מקבוצות ב' ו-ג' בלבד

ובתנאי של ביצוע הבניה האקוסטית. 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.

6.1.2 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.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1****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 יוודא מבקש הבקשה להיתר והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפתם.

כל האמור יבוצע בתיאום עם נת"ע.

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

מימוש מוערך בתוך כ-5 שנים מיום אישור התכנית.

