

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-1297472

מאא/מק/1178 - היוזמים 6

תל-אביב

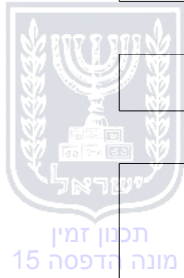
מחוז

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/SV4/1/5005356652/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר מצב קיים למבנה תעשייה ומוסך ברחוב היוזמים 6, מגדילה שטח תכסית בקומת הקרקע, מסדירה ע"י שינוי קווי בניין מערבי, מזרחי, דרומי וצפוני.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מאא/מק/1178 - היוזמים 6

מספר התכנית	555-1297472
-------------	-------------

שטח התכנית	1.191 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	62א (א) (4), 62א (א) (9), 62א.א (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

187325

קואורדינאטה Y

658849

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	היוזמים	6	

שכונה אזור תעשייה ותעסוקה יהלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6508	מוסדר	חלק	84	

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
מא/7	62

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>מאא/7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/7 ממשיכות לחול.	2285			06/01/1977
<u>מאא/100</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/100 ממשיכות לחול.	2977			03/11/1983
<u>מאא/מק/1018</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/מק/1018. הוראות תכנית מאא/מק/1018 תחולנה על תכנית זו.	4714			21/12/1998
<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



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

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
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 100	1	18/11/2024	דניאל אלדן	23: 36 18/11/2024	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 125	1	14/02/2024	רמי ראובני	13: 30 14/02/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	16/03/2024	דניאל אלדן	20: 23 16/03/2024	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	דוא"ל
	פרטי	אמיר דרויש			אור יהודה	היוזמים	6		psdinv@gmail.com
	פרטי	שלום דרויש			אור יהודה	הרצל	64		roy.darvish@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	דניאל אלדן	01764/ה		גני תקוה	הגליל	86	03-5345491	d_eldan@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אתיר צרצור	1433	א.מ.ס מדידות	כפר קאסם	(1)		050-4577996	amsar1433@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40	09-7742416	reuvenny@yahoo.com

(1) כתובת : כפר קאסם 48810 ת.ד. 1746.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בקווי בנין, הגדלת שטח תכסית הקרקע ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בנין, הגדלת שטח תכסית הקרקע ותוספת זכויות בניה.

1. הגדלת שטח התכסית בקומת הקרקע.

2. הסדרה ע"י שינוי קווי בנין.

3. ניווד זכויות בניה מקומות עליונות לקומת קרקע.

4. ניווד שטחי שרות מקומות מרתף לקומות על קרקעיות.

5. תוספת זכויות בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,184	100
סה"כ	1,184	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,184.1	100
סה"כ	1,184.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	א. תעשיית מזון, משקאות וטבק. ב. תעשיית טקסטיל. ג. תעשיית הלבשה. ד. תעשיית עור ומוצריו, להוציא בורסקאות באישור הועדה-משרד הבריאות. ה. תעשיית עץ ומוצריו. ו. תעשיית נייר ומוצריו. ז. תעשיית דפוס והוצאות לאור. ח. תעשיית מוצרי פלסטיק באישור משרד הבריאות. ט. תעשיית מוצרי נפט, להוציא תעשיות הגורמות לזיהום אויר, מים, קרקע וריחות באישור משרד הבריאות. י. תעשיית מוצרי מינרליים אל מתכתיים, להוציא תעשיות הגורמות לזיהום אויר, מים, קרקע וריחות באישור משרד הבריאות. יא. תעשיית מתכת בסיסית. יב. תעשיית מוצרי מתכת. יג. תעשיית מכונות. יד. תעשיית ציוד חשמלי ואלקטרוני. טו. תעשיית כלי הובלה. טז. תעשיית יהלומים. יז. כל תעשייה או בית מלאכה שתאשר הועדה המקומית בהסכמת לשכת הבריאות, בתנאי שלא ייווצרו זיהום מים, קרקע, אויר וריחות רעים וכן הפרעות אקוסטיות. יח. מגרשי חניה או מבני חניה מיוחדים. יט. שירותי מכוניות, כולל תיקונים, סיכה, תדלוק, וכו', האישור יקבע באישור הועדה המחוזית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי מגבלות בניה לגובה: גובה הבנינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בנייה. הגובה האבסולוטי יכלול את המתקנים הטכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות והכל בתנאי שיעמדו בגובה המקסימלי האבסולוטי המותר עפ"י תמ"א 2/4 שהינו +86 מ' מעל פני הים.

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	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		עיקרי		
(3)	(2)	0	(1)	4	15.23	63	2562	894	1668	1191	101	תעשייה

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. שטח בניה עיקרי: 1429.2 מ"ר (120% ע"פ תכנית מאא/100) + 238.2 מ"ר (ע"פ סעיף א.62(א)(16)א) - הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתחום הרשות המקומית "לבניה שאינה למגורים-בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן. שטח החלקה 1191 מ"ר כפול 20% הינו 238.2 מ"ר).
סה"כ שטח עיקרי 1429.2 + 238.2 = 1667.4 מ"ר.

ב. שטח בניה שרות: 894 מ"ר (שהם 75% לפי מאא/מק/1018 ניוד שטחי שרות מקומות מרתף אשר לא קיימת לקומות על קרקעות בשעור 75%)

ג. יותר ניוד זכויות בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 0 - 4.25 מ'.

(2) 0 - 3.8 מ'.

(3) 4.65 - 4.74 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות	6.1
6.1.1 בינוי	6.1.1
1. נספח הבינוי מחייב לנושאי קווי בנין, חניה וסה"כ שטחי בניה. הנספח מציג את הבניה המוצעת בתחום קווי בנין מוצעים ופתרון לחניה פרטית ותפעולית בתחום המגרש. 2. חזיתות מנחות בלבד והחלטה לחזיתות תקבל בבקשה להיתר.	
6.1.2 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה	6.1.2
רשות התעופה האזרחית: על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. א. גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה: גובה הבנינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בניה. הגובה האבסולוטי יכלול את המתקנים הטכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות והכל בתנאי שיעמדו בגובה המקסימלי האבסולוטי המותר עפ"י תמא 2/4 שהינו +86 מ' מעל פני הים. ב. תכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים: התכנית ממוקמת בתחומי הגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה אשר נמל התעופה בן גוריון מטיל על סביבתו, לרבות הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - מר"מ 2 (LDN 65-70) בשימושי קרקע מקבוצה ב' המצויים בתכנית (שימושים בעלי רגישות בינונית לרעש), כפי שאלה נקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינויה. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות התואמות למר"מ 2 כמפורט בפרק ז' לתמ"א 2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים". הבניה בתכנית זו נדרשת למיגון אקוסטי.	
6.1.3 דרכים	6.1.3
נספח התנועה מציג את מאזן החניה בהתאם להוראות התכנית ואת תנאי החניה הפרטיים והחניה התפעולית בתחומי התכנית.	
6.1.4 תשתיות	6.1.4
שמירת קרקע לצרכי ניקוז תיעול וביוב: הועדה המקומית רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מים דלוחים מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות עליה כל עבודה חוץ מעבודות הדרושות לבצוע הניקוז, התיעול או הביוב. יש להבטיח לפחות 15% תכסית פנויה ומחלחלת מעל ובתת הקרקע לטובת חלחול מי נגר. הניקוז ייעשה בהתאם להוראות הרשות האחראית וע"פ חו"ד יועץ תשתיות של הועדה. ניקוז גגות בתחום המגרש בלבד.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבנה תעשייה.	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.

