

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

6.7.10
תכנית מוקדמת מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מפורטת מס' מאאומק/2020 שינוי לתכנית מס' מאאובמ/26

שם תוכנית: "ד"ר ליכט 24-26 אזור"

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: אור-יהודה אזור
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

שטח מתחם מגורים של כ-1.5 דונם, שמאפשר הקמת 6 יח"ד צמודות קרקע, לפי צפיפות המותרת של 4 יח"ד לדונם.
על מנת לאפשר ניצול מירבי של זכויות הבנייה, יש צורך בשינוי קווי הבניין ובשינוי מיקום יחידות הדיור בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	ד"ר ליכט 24-26 אזור
1.1	מספר התוכנית	מאאומק\2020
1.2	שטח התוכנית	כ- 1.5 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 2 • תאריך עדכון המהדורה 20.02.2008 • סוג התוכנית • סוג איחוד וחלוקה • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור-יהודה אזור
- 181-975 \ 182-050 קואורדינטה X
658-875 \ 658-959 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא באזור בפינת הרחובות ד"ר ליכט ואחד במאי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ועדה מקומית אור-יהודה אזור
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אזור
- שכונה רחוב מספר בית ד"ר ליכט 26-24

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6003	• מוסדר	• חלק מהגוש	81	אין

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
.7.5	.7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
.7.5	.7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/10/1996	4451	תכנית מפורטת	• כפיפות	מאובמ26
27/08.2002	5105	תכנית מתאר מקומית	• כפיפות	מאאו223

C.

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקונמית	רוני לורוני אדרכל	20.02.2008	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית תשריט התוכנית
	ועדה מקונמית	רוני לורוני אדרכל	20.02.2008	1	-	1:250	מחייב	התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המסמכים הממחיבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(כ)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-	03-	ד"ר ליכט 26 אזור		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	162190	משה כץ	ל.ר.
			4666160	5561605								

1.8.2 יזם במעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		025-4666160	03-5561605	רח' ד"ר ליכט 26 אזור		ל.ר.	162192	משה ונהמה כץ	ל.ר.	• בעלים
			03-5595364	רח' ד"ר ליכט 24 אזור			1026940	גיטה וזאב ברקוביץ		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ronlazaroni@ yahoo.com	077- 6738549	054- 3155499	03-6738549	רח' ארלואודוב 30-ב רמת-גן		ל.ר.	19291	01706236-5	רוני לורוני	אדריכל	• עורך ראשי
ydronov@ yahoo.com	09- 9044507	054- 5488474	03-9044507	רח' הרב בלוי 49 פתח תקווה			1055	2690448-2	יהוסלב דרונוב	מודד מוסמך	• מודד

•

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקו בניין ושינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בניין צדדי דרום-מערבי ל-0.0 מ' במקום 3.0 מ'.
2. הגדלת גובה רכס הגג רעפים ל-9.45 מ' במקום 9.00 מ'.
3. השלמת מספר יחידות דיור המותרים מ-5.9 ל-6.0 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,475
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי	ל.ר.	1098	0	1098	מ"ר	מגורים ב'
ללא שינוי	ל.ר.	6	+1	5	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות			
	1	1	מגורים ב'
	2	2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	צפיפות 4 יח"ד לדונם נטו, כאשר ניתן בניית 2 יח"ד אחת מעל השניה בכל אחד מהמבנים הראשונים הקיימים. צפיפות סה"כ 6 יח"ד : 4 יח"ד (קוטג'י) צמודות קרקע ו-2 יח"ד במפלס הגג, אחת בכל תא שטח.
ב.	גובה רכס הגג לא יעלה יותר מ-9.45 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, כאשר השיפוע הגג הרעפים לא יפתח מ-35%.
ג.	קומת הגג שטח הקומה ימדד מגובה 1.80 מ', בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ולא יהיה יותר מ-23.0 מ"ר.
ד.	מרתפים תותר בניית מרתף בשטח כולל שלא יותר מ-50.0 מ"ר.
ה.	שטחי שרות עבור כל יחידת דיור : 10 מ"ר עבור מחסן ו-12 מ"ר עבור ממ"ד.

--	--

6.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צירי-צירי-דרום-מערבי	צירי-צפון-מערבי	קדמי לוח אחד במאי	קדמי לוח ד"ר ליסט	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (חי"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מנורש/ מזרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שירות				עיקרי	עיקרי	
0.0	3.0	5.0	5.0	1	3 ⁽¹⁾	9.45	4	6	45	104	1530	300	0	132	960 138 נג	1475	.2,1	מגורים ב'	

(1) כולל מפלס חלל חגוג

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

הריסת כל הבניה הקיימת מעבר להוראות התכנית.

6.2 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. מקומות החניה יהיו בתחום של כל תא שטח.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.



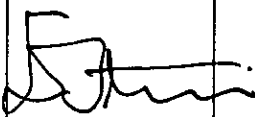
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
-	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

מידי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.02.2008		-	162190	משה כץ	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20.02.2008		-	162190	משה ונחמה עץ	בעלי עניין בקרע
20.02.2008		-	1026940	זאב וגיטה ברקוביץ	
20.02.2008		-	17062365	רוני לזרוני -אדריכל-	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן √ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו? אם כן, פרט: _____		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רוני לזרוני, מספר זהות 01706236-5,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מאא\238 ששמה "האיכרים 14-16 אזור" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 19291.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. ל.ר. _____

ב. ל.ר. _____

ג. ל.ר. _____

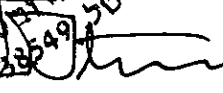
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רוני לזרוני-אדריכל
ארלוזורוב 30, רמת-גן
טל 03-6285491



חתימת המצהיר

20.02.2008

תאריך

24/02/2008

עמוד 15 מתוך 17

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

לא רלוונטי

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

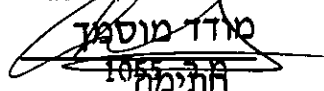
הצהרת המודד

מספר התוכנית: מאאומק\2020

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.01.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דרונוב ירוסלב


 מודד מוסמך
 חתימה 10

1055
 מספר רשיון

דרונוב ירוסלב
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה) - לא לזונטי -

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.