

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מאא/מק/1099

שם תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>אור יהודה - אזור הועדה המקומית לתכנון ולבניה אישור תכנית (עפ"י סניף 62א) מס' מאא/מק/1099 מישימה מס' Teageel מתאריך 31/12/08 27.7.09</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית להסדרת מצב קיים הכוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי קווי בנין בגבולות המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מתאר מפורטת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מאא/מק/1099	מספר התוכנית		
797.0 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
16.03.2009	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• איתוד וחלוקה בהסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק		
• 62 א(א) סעיף קטן _____, 62 א (ג) תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור

קואורדינטה X 185850
קואורדינטה Y 659700

1.5.2 תיאור מקום אזור קוטגיים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית אור יהודה
התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אור יהודה

יישוב שכונה רחוב מספר בית
שד' מרדכי בן פורת(ההגנה) 27

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7210	מוסדר	חלק מהגוש	148	
7210	מוסדר	חלק מהגוש	133	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7210	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מאא/א/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מאא/א/9 ממשיכות לחול.		
מאא/518	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מאא/518 ממשיכות לחול.		
תרש"צ 3/55/17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית תרש"צ 3/55/17 ממשיכות לחול.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	קותי חלילוב	16.03.2009	18	18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	קותי חלילוב	16.03.2009			1:250, 1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Kuti581@bezeqint.net	03-5331791	050-7721317	03-5221791	רח' ההסתדרות אור יהודה 22, אור יהודה				82043	311947485		קוטי חלילוב		אדריכל

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-8328228		שד' מרדכי בן פורת(ההגנה) 27, אור יהודה					046325148		משה ששון		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-8328228	שד' מרדכי בן פורת(ההגנה) 27, אור יהודה		שד' מרדכי בן פורת(ההגנה) 27, אור יהודה		046325148	046798740	קרן קיימת לישראל משה ששון	משה צחלה	בעלים חוכרים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Kuti581@bezeqint.net	03-5331791	050-7721317	03-5331791	רח' ההסתדרות 22, אור יהודה				82043	311947485		קוטי חלילוב	אדריכל	עורך ראשי
			03-9044507	רח' הרב הלוי 49, פתח תקוה				1055			ירוסלב דרונוב	מודד	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

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

- איחוד וחלוקה בין חלקות 133 ו-148 ליצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים והרשאת בניה עתידית לפי תכניות מאושרות.
- שינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה:
שטח חלקה 148 יוגדל מ-423 מ"ר ל-472 מ"ר על חשבון חלקה מס' 133. שטח חלקה 133 יוקטן מ-374 מ"ר ל-325 מ"ר.
- ב. קווי בנין:
1. חלקה מס' 148:
קו בנין קדמי ללא שינוי, קו בנין אחורי 3.0 מ' במקום 4.0 מ', קו בנין צידי-מזרחי כמסומן בתשריט במקום 3.0 מ', קו בנין צידי מערבי כמסומן בתשריט במקום 3.0 מ'.
2. חלקה מס' 133:
קו בנין קדמי, וצידי מערבי – ללא שינוי. קו בנין אחורי וצידי מזרחי כמסומן בתשריט.
- ג. זכויות בניה:
זכויות בניה לא ישונו עקב תכנית זו

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.797 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		797		797	מ"ר	שטח התכנית
		400		400	מ"ר	שטח בניה (שטח עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'2	001	
מגורים א'2	002	

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
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	בינוי על פי תכניות מאושרות
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
א.	
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני		מתחת הקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	קובעת			
3.0	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	5	1	+2 עליות גג	עד 10מ'		1	31.8	78.4	370	120	50	200	001	מגורים 2'א'
4.0	3 כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	5	1	+2 עליות גג	עד 10מ'		1	46.2	113.8	370	120	50	200	002	מגורים 2'א'

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בעניני בטיחות טיסה ומגבלות רעש :

- 6.3.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון.
- 6.3.2 תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 71+מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.3.3 תנאי להיתר הקמה לעגורנים ומנופים שגובהם עולה על 71+מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית. עגורנים ומנופים שגובהם נמוך מזה יש לסמן בסימוני יום ולילה לפי המפורט בתקן ישראלי 5139-סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה"

6.2 יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית מאא/א/9, מאא/א/518 ו-תרש"צ 3/55/17 מלבד ההוראות אותן משנה תכנית זו. אם יש סתירה בין הוראות התכנית גוברות הוראות תכנית זו.

6.3 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

7. ביצוע התוכנית

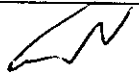

7.1 שלבי ביצוע-לא רלוונטי

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
בל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

מועד לביצוע התכנית – מיד עם אישור התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				משה ששון	מגיש התוכנית
				משה ששון	יזם במועל (אם רלבנטי)
				קרן קיימת לישראל משה ששון משה צהלה	בעלי עניין בקרקע
				קותי חלילוב	עורך התכנית

קותי חלילוב
מס' לישום 82043
הסתדרות 22, אזור-יהודה
052-5331791

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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
		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?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"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
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	✓	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	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	✓	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 קוטי חלילוב, מספר זהות 311947485, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מאא/מק/1099 ששמה "תכנית מתאר מפורטת" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 82043.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א.

ב.

ג.

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.

קוטי חלילוב - אדריכל
מס' רישום 82043
ההסתדרות 22, אור זרעה
03-5331791

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' _____ 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: מאא/מק/1099

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17.10.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ז'רנון ירוסלב
מוודד מוסמך
מ.ר. חתימה

1055
מספר רשיון

ירוסלב דרונוב
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 25.05.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ז'רנון ירוסלב
מוודד מוסמך
מ.ר. חתימה

1055
מספר רשיון

ירוסלב דרונוב
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
החלטה	תאריך ההחלטה	טעונה אישור / לא טעונה אישור

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.