

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

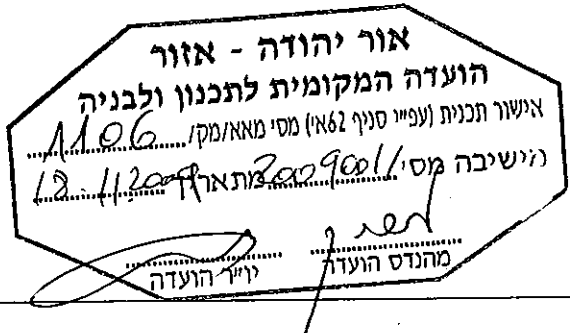
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מאא/מק/1106

שם תוכנית: שינוי קו בנין בהתאם למצב קיים הסטורי

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבנין מגורים שהורחב במסגרת פרויקט "שיקום שכונות".  
יש צורך בהתאמת קוי הבנין הסטטוטוריים, לפי מצב קיים בפועל שלגביו ניתנו בעבר היתרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומותשינוי קו בנין בהתאם למצב קיים  
הסטורי.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

מאא/מק/1106

מספר התוכנית

2.431 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

26.07.09

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית  
מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את  
התוכנית

62 א(א) סעיף קטן (4)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים  
או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת  
מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה אזור

קואורדינטה X 659600

קואורדינטה Y 187500

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב-רח' העצמאות.  
דרום מערב-רח' יוסף חיים.  
דרום מזרח-רח' השלהבת.  
צפון מזרח-גוש 7218 חלקות 7,8

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות

אור יהודה

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

אור יהודה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

גיורא מזרח

יוסף חיים, פינת רחוב העצמאות.

22

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6504	• מוסדר	חלק מהגוש	166	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מאא/100	שינוי	הוראות תכנית מתאר מאא/100 נשארות בתוקף למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו ביחס לקו בנין קדמי ואחורי.	2977	3.11.83
תג"פ 509	כפיפות	שינוי רק בנושאים שמעניינה של תכנית זו	3948	28.11.91
תרשיץ 3/55/7	כפיפות			4.5.1978
תמ"א 2/4	כפיפות	אישור על פי תכנית מתאר ארצית. התמ"א על מסמכיה גוברת על תכנית זו.	4525	25.5.97

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עלימה המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורה שדות אורחלילת	10.6.09		12		מתניב	חוראות התוכנית
		אורה שדות אורחלילת	10.6.09	1			מתניב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה החוראות על המתייבשים לבין המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש התכנית										
1.8.1	מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
							שד' סעדון אור-קודרה	03-5388108		03-5337965

**1.8.2 יזם במועל**

1.8.2	מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
							שד' סעדון אור-קודרה	03-5388108		03-5337965

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

1.8.3	בעלים	מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.4	עורך ראשי	מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	מורד	אדריכלית	אורח שדות	007127442	14262		מושב קזור מ.73160	03-9331130	0505-900450	03-9331140	08-8602254
			יואב יצחק				מושב אביגדור 22	08-8602254	0505-323700		08-8602254

0

**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
ל א רלוונטי	ל א רלוונטי

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 קו בנין בהתאם למצב קיים הסטורי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בנין קדמי ואחורי בהתאם למצב קיים הסטורי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.431
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי			ללא שינוי		מ"ר	מגורים
ללא שינוי			ללא שינוי		מסי יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	

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 ג'
4.1.1	שימושים
א.	לפי תכנית מתאר מקומית מאא/100.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	הכל לפי מאא/100 למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו ביחס לקו בנין קדמי ואחורי.
ב.	
ג.	



**6. הוראות נוספות**

6.1 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.2 על תכנית זו חלות הוראות תמ"א 2/4.

6.2.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה רעש מטוסים-מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

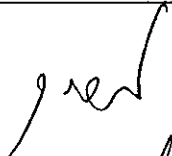
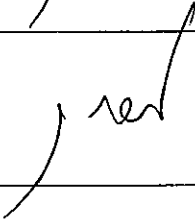
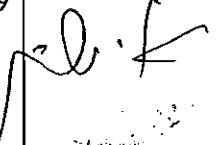
6.2.2 הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו +86 מ' ואין לחרוג ממנו.

6.2.3 תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

הגבלות בניה בגין רעש מטוסים-התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/4 2. יעודי הקרקע והשימושים חייבים בבניה אקוסטית על פי תמא/4 2 וימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/4 2 " תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" אשר יצורף להיתר הבניה ויחווה חלק בלתי נפרד ממנו.

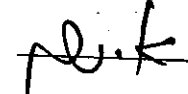
6.3 מועד לביצוע התכנית – מיד עם אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
10.06.09				הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור-יהודה אזור	
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				בעלים שונים לפי נסח טאבו.	בעלי עניין בקרקע
26.07.09				אורה שדות אדריכלית	עורך התכנית

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: מאא/מק/1106 שם התוכנית: שינוי קו בנין בהתאם למצב קיים הסטורי

עורך התוכנית: אורה שדות, אדריכלית תאריך: 17.8.09 חתימה: 

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	-	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	+	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	6.2 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 <sup>(2)</sup> .	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		
	+	מספר 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	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – ההנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	-	-
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	-	-
		אם כן, פרט: _____	-	-
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	-	-
		אם כן, פרט: _____	-	-
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	-	-
איחוד וחלוקה		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?	-	-
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14 1.8	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009	-	-
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	+	-
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	-	-
		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	-	-
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	-	-
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	-	-
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	-	-
חיזוק מבנים בפני רעידות <sup>(7)</sup>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחודרת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	-	-
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	-	-
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	-	-
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	-	-
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	-	-
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	-	-

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החניית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"כ - שמירה על עצים בוגרים



**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ארה ס'ל'ג (שם), מספר זהות 007127442  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מא/מ/1106 ששמה שינוי ל סינון קהילתי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אכיפת יוקם מספר רשיון 14262.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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 אחד 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 חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך