

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0540799

וורבנה 1 - תוספת זכויות למגורים א



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- מבוקש להסדיר חריגת בניה הקיימת בבית מס' 1
חריגת הבנייה:
1. תוספת שטח עיקרי+שירות בסך 36.7 מ"ר
2. בריכת שחייה בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

וורבנה 1 - תוספת זכויות למגורים א

שם התכנית

ומספר התכנית

411-0540799

מספר התכנית

1.043 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	יהוד-נווה אפריים
קואורדינאטה X	189003
קואורדינאטה Y	660505

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 113 מצוייה בקרן הרחובות וורבנה ומבוא הרדוף.
 צפון: מגרש מגורים א' 112
 דרום: רח' משולב וורבנה
 מזרח: מגרש מגורים א' 109
 מערב: רח' משולב מבוא הרדוף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



שכונה סביונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6809	מוסדר	חלק	113	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
518	יד/ במ/ 2004 / 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/02/1996	1573	4379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ מק/ 1/2004 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ במ/ 1/2004
25/12/1989	1240	3729		כפיפות	יד/ 10004 /2
22/02/2004		5274	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ מק/ 1/2004 א ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ מק/ 1/2004 /א
14/11/1991	671	3943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ מק/ 2004 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ במ/ 2004

הערה לטבלה:

הוראות בריכת השחייה יהיו בהתאם לאמור בהוראות תכנית מס' יד/מק/2113 - הדנה בבריכות שחייה במגורים א', למעט השינוי המפורט בתקנון זה.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גילה חמו זכאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גילה חמו זכאי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		16/10/2017	גילה חמו זכאי	09/04/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/10/2017	גילה חמו זכאי	09/04/2018	תשריט מצב קיים	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

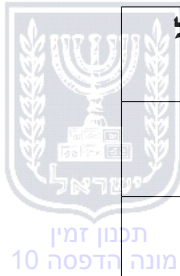
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורית באבאי			יהוד	מבוא ורבנה	1			
	פרטי	ביזאן באבאי			יהוד	מבוא ורבנה	1			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורית באבאי			יהוד	מבוא ורבנה	1	03-6326128		amit8009@walla.co.i 1
פרטי	ביזאן באבאי			יהוד	מבוא ורבנה	1	03-6326128		amit8009@walla.co.i 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
חוכר		ארז ארבל מאירוביץ			יהוד	מבוא ורבנה	5	052-8926633		
חוכר		זוהר ארבל מאירוביץ			יהוד	מבוא ורבנה	5	052-8926633		
חוכר		איתן ארז			יהוד	מבוא ורבנה	7	052-8926633		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		קרן ארז			יהוד	מבוא ורבנה	7	052-8926633		
חוכר		אורית באבאי			יהוד	מבוא ורבנה	1	03-6326128		amit8009@walla.co.il
חוכר		ביזאן באבאי			יהוד	מבוא ורבנה	1	03-6326128		amit8009@walla.co.il
חוכר		יהודה קוגן			יהוד	מבוא ורבנה	3	052-8926633		
חוכר		עדי קוגן			יהוד	מבוא ורבנה	3	052-8926633		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גילה חמו זכאי	22761		ברקן	הסיגלית	3	077-4156633	050-8973168	gila.zakay@gmail.com
	מודד	חגי וויס	684		פתח תקוה	מסקין	29	09-9333611		hagay44@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	בתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים.

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

מבוקש בתכנית:

תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות לבריכת שחייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה בשיעור של 2.4% משטח המגרש אשר יתווסף לתת חלקה 1 בלבד (כמסומן בתכנית הבינוי) עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(2).

2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(א)(5).

3. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

4. הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1131

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,041.01	100
סה"כ	1,041.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים צמוד קרקע.	
הוראות	4.1.2
חניה	א
1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה 2 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד. 2. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.	
קווי בנין	ב
קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.	
הסדרת שטח/ מקרקעין	ג
יותרו המרות וניוד שטחי שירות בכל המפלסים לצורך הסדרת שטח מקרקעין בתחום מגרש 518 בתת חלקה 1. השטח הנוסף יתווסף לתא שטח 1131 לתת חלקה 1 בלבד (מסומן בתכנית הבינוי 1)	
היקף אחסון	ד
1. ניתן לבנות מחסן בתוך חלל הדירה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(7) 4	(6)	(6)	(6)	(5) 1	(4) 1	4	(3) 56	(2)		(1) 148	753	1043	קוטגי	1131	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הערה ברמת הטבלה:

השטח הנוסף מיועד להסדרת חריגות המקרקעין בתת חלקה 1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית תקפה לכל יח"ד: א.חניה עילית מקורה תותר עד 15 מ"ר.ב.מחסן 10 מ"ר.ג. ממ"ד 12מ"ר.

(2) תותר הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע בהתאם לאמור בתכנית יד/10004/2.

(3) בנוסף תותר תכסית לבריכת השחיה.

(4) 1 או קוטגי.

(5) מרתף.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) במסגרת תכנית פיתוח מותר לקבוע לבריכת השחיה:

-קו בנין צידי "0" בהסכמת שכן גובל או במרחק 3 מטר

-קו בנין קדמי 1.2

- קו בנין אחורי בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הערות לטבלת הזכויות</p> <p>מגורים א': השטח הנוסף יתווסף בתא שטח 1131 לתת חלקה 1 בלבד, מסומן 1 בתכנית הבינוי.</p>
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>בררכת שחיה: באישור הוועדה המקומית</p> <p>1. בררכת שחיה תמוקם בשטח הפנוי בתחום קו בניין צידי הגובל עם הדרך המשולבת ובהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>2. בררכת השחיה לא תהיה מקורה.</p> <p>3. לאורך בררכת השחיה תותר בניית גדר אטומה בגובה של 2.00 מ' מפני הקרקע באישור הוועדה המקומית.</p> <p>עומק הברכה לא יעלה על 1.80 מ'.</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר תכלול בין היתר, הנושאים הבאים:</p> <p>1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.</p> <p>2. עיצוב חזיתות בקני"מ 250:1.</p> <p>3. אופן עיצוב הגגות.</p> <p>4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</p> <p>6. סימון חניות ומיקומם כולל שערים.</p> <p>7. פרט לנושא פילר אשפה, בהנחיית המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.</p> <p>8. פרטי מבנה החניה (במידה ויש).</p> <p>9. פרטי שערים וכניסות למבנה.</p> <p>10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>11. פרטי מסתורי כביסה ופרגולות</p> <p>12. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוס לגדר.</p> <p>13. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.</p> <p>14. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1.</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>1. לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</p> <p>2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הועדה.</p> <p>3. קווי בנין למבנה חניה: בהתאם לתכנית התקפה. במקרה של חניה בקו בניין קדמי 0 יתוכנן שער נגלל מעלה או נפתח כלפי פנים ולא לתחום המדרכה הציבורית.</p> <p>4. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p>

6.4	חניה
	<p>5. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>6. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים (במידה וקיימות)</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.5	הוראות פיתוח
	<p>1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.</p> <p>2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.</p> <p>3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.</p> <p>4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</p> <p>5. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש.</p> <p>6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית פיתוח ואישורה הנה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת.</p> <p>4. במידה ומימוש בתכנית מחייב שינויים בתשתיות עירוניות (בגבולות חיצוניים של המגרש לדוגמה הזזת עמוד טלפון, הזזת עמוד חשמל, העתקת עצים, שוחות וכו') ביצוע העבודות הנ"ל תעשה על חשבון המבקש.</p>

6.8	תשתיות
	<p>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים והתאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.</p> <p>2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז.</p> <p>4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.9	היטל השבחה
	היטלי השבחה בגין תכנית זו יהיו בהתאם לקבוע בחוק.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10