

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מאא/מק/1111

שם תוכנית: הוראות עיצוב אדריכלי בנווה רבין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

שורת המבנים בצדו הדרומי של רח' צפיר בנווה רבין נבנתה באופן שבכל בניין ישנן מרפסות יציאה מחדרי המגורים, הבנויות לסירוגין כל 2 קומות.  
 זכויות הבניה ע"פ תכנית מאא/במ/90/3 – התכנית התקפה לשטח, ואופן הבניה של חזיתות המבנים, מאפשרים את סגירת המרפסות, הן ע"י השלמות יציקה והן באמצעות סגירה בויטרינות, כל זאת במסגרת היקף הזכויות הקיים, בחלק מהמבנים.  
 לאור פניות רבות של תושבים המבקשים לסגור מרפסות ולשפר את תנאי הדיור, ובכדי למנוע מצב של סגירה ספוראדית ובלתי אחידה אשר עלולה לפגוע קשות בחזות הבניינים והשכונה, התעורר צורך בקביעת הנחיות עיצוביות ותכנוניות לסגירת המרפסות, ובעיגון סטטוטורי של הנחיות אלה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

-הוראות עיצוב אדריכלי בנווה רבין

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

מאא/מק/1111

מספר התוכנית

23.411 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

21.7.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

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 5.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה 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**

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום רחוב צפיר מס' 5, 7, 9, 11 ושד' רבין מס' 1 - שכונת נווה רבין****1.5.3 רשות מקומית רשות מקומית אור יהודה**

התייחסות לתחום הרשות  
חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה תוכנית יישוב**

יפורסם  
ברשומות

שכונה

רחוב

מספר בית

אור יהודה

נווה רבין

צפיר

5,7,9,11

שד' רבין

1

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7408	מוסדר	חלק מהגוש	43-46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר	ל.ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מאא/במ/90/3	• כפיפות	הוראות מאא/במ/90/3 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.	4510	10.4.1997
מאא/מק/1074	• כפיפות	הוראות מאא/מק/1074 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.	5481	17.1.2006
מאא/100	• כפיפות	הוראות מאא/100 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.	2977	3.11.1983
תנא/2/4	• כפיפות	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית . הוראות תמ"א 2/4 על מסמכיה גוברות על הוראות תכנית זו.		

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	מ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל.ר.	14	ל.ר.				
תשריט התוכנית	• מחייב	1:1,000	ל.ר.	1				
נספח עיצוב	• מחייב חלקית	ללא קני"מ	ל.ר.	1				

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(י)	דוא"ל minime@or-ye.org.il	פקס 03-5337965	סלולרי	טלפון 03-5388108	כתובת אליהו סעדון 122 אור יהודה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-----------------	------------------------------	-------------------	--------	---------------------	--	-----------	---------------------------	---------------------------	------------	-----------	----------------	--------------

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס 03-5337965	סלולרי	טלפון 03-5388111	כתובת אליהו סעדון 122 אור יהודה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	עיריית אור יהודה והוועדה המקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-------	-------------------	--------	---------------------	--	-----------	---------------------------	---------------------------	----------------------------------	------------	-----------	----------------	--------------

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוקק את המידות: • בעלים • חוכר • שוכר
-------	-----	--------	-------	-------	-----------	-------------------------	-------------------------	-----------	----------------	--------------	---

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל minime@or-ye.org.il	פקס 03-5337965	סלולרי	טלפון 03-5388108	כתובת אליהו סעדון 122 אור יהודה	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון 24732	מספר זהות 008137101	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
				רח' הירקון 67 בני ברק						ברני נטניו, קבוצת דחמפ	עורך התשריט	עורך התשריט

**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**

יצירת מסגרת תכנונית עיצובית לאפשרות סגירת מרפסות בבניינים קיימים, באופן אחיד ומסודר, מבלי לשנות את סך השטחים המותרים לבנייה, וזאת באמצעות קביעת הנחיות לעיצוב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי של הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).  
2.2.2 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23.411 דונם
-------------------------	-------------

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

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים לגי**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	23,411	23,411	יעוד ע"פ תכנית מאושרת

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ מאא/במ/90/3	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
ע"פ מאא/במ/90/3	א.
	ב.
	ג.

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

**5. טבלת זכויות (מוראות בניה) – מצב מוצע ליה**

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא השטח	צמימות (יה"ד לדונם נטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים *		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מגדל / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת							שטח	עיקרי				

\* זכויות הבניה ללא שינוי לעומת התכניות התקפות

**6. הוראות נוספות****6.1 נספח עיצוב**

נספח העיצוב המהווה חלק ממסמכי התכנית, מחייב לנושא פרטי הויטריות לסגירת המרפסות, ולגבי עקרונות סגירת המרפסות, ומנחה לגבי פרישת הויטריות בחזית.

**6.2 הנחיות לסגירת המרפסות**

- 6.2.1 סגירת החזית תבצע באופן אחיד בכל הדירות, ע"פ הפרטים ואופן החלוקה המצוינים בנספח העיצוב, בשימוש בפרופילים כדוגמת הפרופילים המצוינים בו, בגוון לבן אחיד ובהתאם להנחיות מחלקת הנדסה, באופן שיתקבל מראה ארכיטקטוני אחיד והומוגני של כל הויטריות בבניין.
- 6.2.2 בקשה משותפת של כל בעלי זכויות החכירה בבניין שלם לשימוש בגוון אחר, תידון לגופה ותחייב את כל הדירות הפונות לאותה חזית.
- 6.2.3 כל אופן אחר לסגירת המרפסות לא יאושר, ובכלל זה מרפסות שנסגרו ללא היתרי בנייה לפני אישורה של תכנית זו, ואשר אופן סגירתן איננו תואם את הפרטים האחידים האמורים.
- 6.2.4 לא יותר ביצוע תריסים.
- 6.2.5 לא תותר סגירת הפתחים בקירות או בכל סגירה אחרת, השונה מהמצוין בפרטים שבנספח העיצוב.
- 6.2.6 לא יותר בשום אופן כל שינוי בקירות הממ"דים ובקירות המפרידים בין הדירות לבין המרפסות.
- 6.2.7 לא יותר כל שינוי בקורות הקשורות למרפסות.

**6.4 תנאים למתן היתר בנייה**

לתנאים למתן היתר ע"פ התכניות התקפות ייתווספו התנאים הבאים:

- 6.4.1 תנאים למתן היתר לסגירת מרפסות בויטרניה:  
 6.4.1.1 תנאי למתן היתר בניה לסגירת מרפסת בויטרניה יהיה התאמתו להנחיות נספח העיצוב.
- 6.4.1.2 על הבקשה להיתר בניה לכלול *לפחות* את שתי הדירות הצמודות הבנויות באותה קומה, שמרפסתן פונה לאותה חזית. הבקשה תפרט באילו מרפסות תהיה סגירת החזיתות בלבד בחלונות, ובאילו מרפסות תתבצע גם השלמה של בניית הרצפה במרווח עד החזית. על הסגירה בויטריות להיות סימטרית ב-2 הדירות, בהתאם להנחיות נספח העיצוב.
- 6.4.1.3 סגירת המרפסות בויטריות בטורים החיצוניים לא תותר בקומה 14. בקומה 15, לא תותר סגירת המרפסות בויטריות, הן בטור הפנימי והן בטור החיצוני. (הגדרת "טור פנימי" ו-"טור חיצוני" - ע"פ המצוין בנספח העיצוב).
- 6.4.1.5 על הבקשה להיתר בניה לסגירת מרפסת לכלול את חזית הבניין שאליו פונה המרפסת, בשלמותה, עם סימון ברור של כל המרפסות הכלולות בבקשה להיתר.
- 6.4.1.6 היתר הבנייה יינתן בכפוף להתחייבות ולהפקדת ערבויות מתאימות על ידי כל הדיירים שדירותיהם כלולות בבקשה להיתר, להבטחת ביצוע ולהתאמתו להיתר, ובכלל זה, הבטחת התאמה בדיעבד של סגירת מרפסות שנעשתה בעבר.
- 6.4.2 תנאים למתן היתר להשלמות יציקת ריצפות במרווחים שבין הבניין לחזית:  
 6.4.2.1 על הבקשה להיתר בניה לכלול חישובים סטטיים של השלמת הבניה מאושרים כדין ע"י הקונסטרוקטור.  
 6.4.2.2 על הבקשה להיתר לכלול פרטי אדריכלות וקונסטרוקציה של תוספת הבניה.

**6.5 הוראות מעבר**

6.5.1 אשר למרפסות שלפני יום אישור התכנית בוצעו בהן עבודות ללא היתרי בנייה, ובכלל זה השלמות יציקות, סגירה בויטרינות, שינויים בחזיתות וכיוב', תינתן אורכה של 6 חודשים מיום אישור התכנית לשם ביצוע הסדרה של הבנייה שניתן לאשרה עפ"י תכנית זו באמצעות הגשת בקשות להיתרי בנייה, כדין, ע"פ נוהלי מח' הרישוי בעירייה, וע"פ תכנית זו.

הבקשות להסדרת הבנייה שבוצעה ללא היתר לפני יום אישור התכנית יכללו את הסדרת כל הבנייה שבוצעה ללא היתר, שניתן לאשרה ע"פ הוראות תכנית זו, בעוד שהבנייה שבוצעה כאמור, שאיננה תואמת את הוראות התכנית, תסומן בבקשה להיתר להריסה/פירוק/שינוי לפי העניין ולמבקש ההיתר תינתן אורכה של עד 6 חודשים מיום אישור תכנית זו, להריסה/פירוק/שינוי הבנייה שאיננה ניתנת לאישור כאמור, לרבות ויטרינות אשר בוצעו בבניינים ללא היתרי בנייה, ואשר אינן תואמות את המצוין בנספח העיצוב, מבחינת סוגי הפרופילים, הגוונים, החומרים, החלוקה, או כל נושא אחר.

6.5.2 כל סטייה מהוראות תכנית זו תחשב כסטייה ניכרת.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

## 8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד:	שם: ועדה מקומית לתכנון ולבניה אור יהודה-אזור תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אור יהודה	מגיש התוכנית
תאריך: 18.5.12 מספר תאגיד:	חתימה: תמונה שם: מרים אלפי תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: תאגיד:	יזם במועל
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: תאגיד:	בעל עניין בקרקע