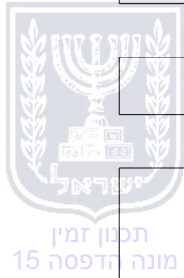


הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0534545

יהוד-מונוסון, יהלום 5



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה ליישם את הדברים הבאים בחלקה :

1. קביעת 4 יח"ד במגרש למגורים.
2. קביעת קוו בניין צידיים חדשים.
3. הוספת 7% משטחי הבניה.
4. הגדרת שטחי שירות מותרים ליח"ד הנוספות בהתאם למדיניות הועדה לאזור מגורים א'.
4. קביעת גובה מרתף מקסימלי ל- 2.40 מ'.
5. קביעת הסדרי תנועה וחניה במגרש
6. הגדלת תכסית קומת הקרקע מ 30% ל 40%
7. שינוי עיצוב
8. תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יהוד-מונוסון, יהלום 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 411-0534545

שטח התכנית 0.999 דונם

1.2 שטח התכנית תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 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**

יהוד-נווה אפריים	מרחב תכנון מקומי
187905	קואורדינאטה X
659915	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	יהלום נוה אפריים	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6502	מוסדר	חלק	63	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/08/1985		3237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10001. הוראות תכנית ממ/10001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10001
03/05/1985		3193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/10004 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/10004 /1
04/05/1989	2814	3654	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/10004 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/10004 /2
23/09/1987		3487	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10006. הוראות תכנית ממ/10006 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10006
31/07/1988		3574	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10008. הוראות תכנית ממ/10008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10008
18/11/1982		2866	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/1170 /2. הוראות תכנית ממ/1170 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/1170 /2
18/04/1988		3553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/7011 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/7011
09/03/1980	1215	2611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/1170 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/1170

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				דן ישראלביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן ישראלביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	04/02/2018	דן ישראלביץ	04/02/2018		לא
דרכים וחניות	מחייב	1: 250	1	09/02/2017	ליאור בר	30/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/02/2018	דן ישראלביץ	04/02/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	אייל מיימון			יהוד	יהלום נוה אפרים	5			maimon- e@zahav.net. t.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל מיימון			יהוד	יהלום נוה אפרים	5			maimon- e@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)	1	1-800-350-55 0		
חוכר		אייל מיימון			יהוד	יהלום נוה אפרים	5			maimon- e@zahav.net.il

(1) כתובת: קק"ל - הלשכה הראשית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן ישראלביץ		דן והילה ישראלביץ אדריכלים	תל אביב- יפו	ויקטור הוגו		03-6824805		6.dan@israel evitz.com
	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	5	03-5336777	072-2724439	office@or- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	ליפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		llmoded@za hav.net.il



משרד החינוך
מנהל הדפסה 15



משרד החינוך
מנהל הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

קביעת 4 יח"ד במגרש, והגדרת שטחי שירות מותרים ליח"ד הנוספות והסדרת החניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מגרש מס' 1

א. קביעת 4 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.

ב. קביעת קו בניין 2.7 מ' (צידי שמאלי וצידי ימני) מעל הקרקע, עפ"י 62א (א) (4) לחוק.

ג. קביעת מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.

ד. תוספת זכויות בניה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) לחוק.

ה. הסדרת 2 מקומות חניה לכל יח"ד ו 8 בסה"כ בקומת המרתף בגבולות קווי המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (15) לחוק.

ו. קביעת גובה מכסמלי במרתף ל-2.40 מ'.

ז. זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל למגרש הפנימי עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.

ח. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 40% עפ"י סעיף 62א (א) (9) לחוק.

ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62א (א) (5) לחוק.

י. הגדלת שטח המרתף לחניה בהתאם לנספח בינוי.

יא. שינוי קו בניין לירידה לחניה ולמרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע ועד לגבול המגרש בהתאם לנספח בינוי.

2. מגרש מס' 2.

א. שביל ללא שינוי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה מוצע	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'1	950.87	95.32
שביל	46.65	4.68
סה"כ	997.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	950.87	95.32
שביל	46.65	4.68
סה"כ	997.51	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה 4 יח"ד. מרחק בין בניינים יהיה על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.40 מ'. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף. גבהים סופיים של הקרקע יקבעו בהיתר הבניה. השטח המדוייק של תחום זיקת הנאה יקבע בעת מתן היתר הבניה.
ב	הריסות ופינויים
	<p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</p> <p>סימון המבנים להריסה לפי המסומן בתכנית הבינוי בעת הבקשה להיתר יהיה תנאי למתן היתר בניה ליח"ד הנוספות בכל מגרש וללא תלות בשכן.</p>
ג	קווי בנין
	<ol style="list-style-type: none"> קוי בניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. קוי בניין למרתף - בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.
ד	הנחיות מיוחדות
	תתאפשר העברת תשתיות.
ה	חניה
	נספח דרכים וחניות יהיה נספח מחייב.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות המותרות על פי התכנית המאושרת לרבות מעבר להולכי רגל ו, רוכבי אופניים, מתקני תשתיות, תאורה ופיתוח גנני.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	פיתוח לאורך השביל יהיה בשפה עיצובית אחידה ובאישור מהנדסת העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי	
אחורי 4	צידי- שמאלי (5) 2.7	צידי- ימני (5) 2.7	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9.2	4	(4) 40	135.86	1357.33	(3) 520		(2) 168	(1) 669.33	999	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

מרתף - לפי הוראות של תכנית יד/10004/2 למעט מה שנקבע בהוראות תוכנית זו, מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר בנייה על הגג - עד 35 מ"ר שנכללים באחוזי הבנייה המותרים..

(2) שטחי השירות כוללים לכל יחיד: 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר מ.מ.ד. + 15 מ"ר חניה .

(3) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: מרתף למגורים בשטח קונטור קומת הקרקע וחניה בשטח המגרש, כמפורט בנספח דרכים וחניות..

(4) קומה: קומת כניסה.

(5) קווי הבנין למרתף יהיו על פי נספח הבינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוציא היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ 1:250 ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים: 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250. 3. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. 4. הוראות בדבר שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. 5. סימון מקומות החניה.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה 2 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד ו-8 מקומות חניה בסך הכל במרתף חניה תת קרקעי. 2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הועדה. 3. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.</p>	
<p>6.3 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>6.4 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	<p>6.4</p>
<p>1. השטח המדויק של תחום זיקת הנאה ליח"ד יקבע בזמן הגשת בקשה להיתר בניה. 2. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת טופס 4. 3. זיקת ההנאה למעבר רכב לחניה תת קרקעית. 4. זיקת הנאה להולכי רגל לטובת כניסה למגרשים האחוריים.</p>	
<p>6.5 הוראות פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 2. מפלסי קרקע טבעיים ומתכוננים. 3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. 4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. 5. הסדרי ניקוז וחלחול-לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. 6. נגר עילי יטופל בתחום המגרש.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<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>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. 3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז. 4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר. 2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה. 3. תנאי להיתר סימון המבנים להריסה . 4. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת . 5. 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>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין. 2. רישום החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין הינה תנאי הינה תנאי למתן תעודת גמר. 3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בהיתר הבניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>תכנית זו כלולה באזור המוגדר כ"שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן: 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם הרשות. 2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים. 3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות. 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15