

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0158667

הרצל 19 יהוד

מרכז

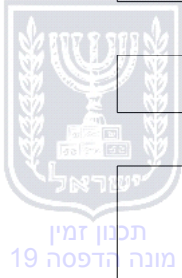
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים

תכנית מפורטת

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

מטרת התכנית היא :

1. חלוקת המגרש לשלושה מגרשים, שניים למגורים ואחד להרחבת הדרך, קביעת 7 יח"ד בכל מגרש למגורים סה"כ 14 יח"ד, הוספת 7% שטחי בנייה ליחידות הדיור הנוספות, הכל בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לאזור מגורים א'.
2. הפקעה לדרך לצורך הוספת חניות ברחוב הרצל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרצל 19 יהוד
-----	------------------------	-----------	--------------

	מספר התכנית	411-0158667
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	3.811 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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	189300
קואורדינאטה Y	660050

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	הרצל	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6694	מוסדר	חלק	111, 264	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יד / 377 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד / 377 / 3 ממשיכות לחול.	580		23/01/1958
גמ / 365 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ / 365 / א ממשיכות לחול.	748		24/03/1960
ממ / 865	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ / 865 ממשיכות לחול.	1782		02/12/1971
ממ / 865 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ / 865 / א ממשיכות לחול.	2820		03/06/1982
ממ / 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ / 10004 / 2. הוראות תכנית ממ / 10004 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985
יד / 10004 / 2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד / 10004 / 2. הוראות תכנית יד / 10004 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3729	1240	25/12/1989
יד / מק / 5001	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד / מק / 5001. הוראות תכנית יד / מק / 5001 תחולנה על תכנית זו.	4493		20/02/1997
תמא / 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 4 / 2. הוראות תכנית תמא / 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יד/ מק/ 2113	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 2113. הוראות תכנית יד/ מק/ 2113 תחולנה על תכנית זו.	4581		04/11/1997
תמא/ 34/ ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
יד/ מק/ 5047	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 5047. הוראות תכנית יד/ מק/ 5047 תחולנה על תכנית זו.	6103	3629	01/07/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון דרורי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		01/02/2018	אהרון דרורי	01/02/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		01/02/2018	אהרון דרורי	01/02/2018	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	גליון מס' 1 מתוך 2	31/01/2018	אהרון דרורי	31/01/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון מס' 2 מתוך 2	01/02/2018	אהרון דרורי	01/02/2018	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		31/01/2018	אהובה אליה	25/10/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		31/01/2018	אהרון דרורי	31/01/2018	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	חיים לוי			יהוד	הרצל	19			
	פרטי	חיים מתאנא			בית אלעזרי	התאנה	53	08-9390540		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים לוי			יהוד	הרצל	19			
פרטי	חיים מתאנא			בית אלעזרי	התאנה	53	08-9390540		

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	03-5456163		a- telavivmerkaz@land .gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית יהוד מונוסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391212		
חוכר		חממה לוי			יהוד	הרצל	19			
חוכר		חיים מתאנא			בית אלעזרי	התאנה	53	08-9390540		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יעל מתאנא			בית אלעזרי	התאנה	53	08-9390540		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהרון דרורי	35986		יהוד	חתוכה סעדיה	10	03-5362545	03-5363774	dror.ah@gmail.com
	יועץ תחבורה	אהובה אליה	40156	הנדסת תנועה ותחבורה	רמת ישי	(1)		077-7534359		elia.ahuva@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1051.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

חלוקת המגרש לשלושה מגרשים שניים למגורים ואחד להרחבת דרך, קביעת 14 יח"ד במגרשים למגורים והוספת 7% לשטחי הבנייה ליחידות הדיור הנוספת וסימון מבנים להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של המגרש ל-3 מגרשים בהסכמת כל הבעלים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (1) לחוק.

1. תא שטח מס' 1 יעוד מגורים ב'.

א. קביעת 7 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (8) לחוק.

ב. קביעת קוי בניין בתוך המגרש לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (4) לחוק.

ג. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

ד. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (4א) לחוק.

ה. תוספת זכויות בנייה של 7% משטח המגרש כשטח עיקרי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (16) (א) (2) לחוק.

ו. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (9) לחוק.

ז. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (19) לחוק.

ח. קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (19) לחוק.

ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

2. תא שטח מס' 2 יעוד מגורים ב'.

א. קביעת 7 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (8) לחוק.

ב. קביעת קוי בניין בתוך המגרש לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ג. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

ד. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (4א) לחוק.

ה. תוספת זכויות בנייה של 7% משטח המגרש כשטח עיקרי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (16) (א) (2) לחוק.

ו. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (9) לחוק.

ז. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (19) לחוק.

ח. קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (19) לחוק.

ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

3. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (2) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	301
מגורים ב'	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	2,1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2,1
חזית מסחרית	מגורים ב'	2,1
חניה	מגורים ב'	2,1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	301
מבנה להריסה	מגורים ב'	2,1
מבנה מוצע	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	178	4.67
מגורים א'	3,633	95.33
סה"כ	3,811	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	177.68	4.66
דרך מוצעת	403.58	10.58
מגורים ב'	3,231.98	84.76
סה"כ	3,813.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חזית מסחרית לרחוב הרצל
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. מספר יחידות הדיור המרבי בכל מגרש למגורים יהיה 7 יח"ד. 2. נספח הבינוי הינו מנחה למעט לנושא מיקום חנייה וכניסת כלי רכב. 3. מרחק בין בניינים יהיה על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 4. יח"ד 6 ויח"ד 7, בתא שטח 1,2, הינן דירות דופלקס ויהיו במבנה אחד כאשר יח"ד 6 היא צמודת קרקע ויח"ד 7 תהיה מעליה עם יציאה לגג. 5. גודל יח"ד 6 ויח"ד 7, בתא שטח 1,2, לא יעלה על 120 מ"ר שטח עיקרי. 6. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.5 מ'. 7. גובה חלונות במרתף יהיה 1.5 מ'. 8. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף. 9. לא יותר מעבר רכב אל תחום הדרך תא שטח 301 לרחוב הרצל.
ב	קווי בנין א. כמסומן בתשריט. ב. מרחק בין בניינים יהיה עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	חניה, דרך ומתקני דרך
4.3.2	הוראות
א	תשתיות תותר העברת תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות	
קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 19	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.5	7	37	114.4	1848.64	597.92 (2)	(1) 294	1082.72	1616	1-7	1	מגורים ב'
(7) 4	(6) 4	(5) 3	(4) 3.6	1	(3) 2	9.5	7	37	114.4	1848.64	597.92 (2)	(1) 294	1082.72	1616	1-7	2	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 ששונה בהוראות תוכנית זו, מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).
- מחסן - במידה ולא יבנה מרתף יותר מחסן בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים לכל יח"ד 15.00 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר למ.מ.ד. + 15.00 חניה.
- (2) גודל המרתף עפ"י תכסית קומת קרקע.
- (3) תותר בנייה על הגג - עד 40 מ"ר שנכללים באחוזי הבנייה המותרים.
- (4) לצד דרום.
- (5) לצד צפון.
- (6) חזית לרחוב ז'בוטינסקי.
- (7) חזית לרחוב הרצל.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

תכנית הבינוי, הפיתוח והעישוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר תכלול בין היתר, הנושאים הבאים:

1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
2. עיצוב חזיתות בקני"מ 250:1.
3. אופן עיצוב הגגות.
4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
6. סימון חניות ומיקומם כולל שערים.
7. פרט לנושא פילר אשפה, בהנחיית המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.
8. פרטי מבנה החניה (במידה ויש).
9. פרטי שערים וכניסות למבנה.
10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
11. פרטי מסתורי כביסה ופרגולות
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.
13. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
14. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1.

6.2**חניה**

1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הוועדה.
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.
4. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.
5. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
6. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים (במידה וקיימות)

6.3**חלוקה ו/או רישום**

1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.
2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 125 או סעיף 188 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש הרשות המקומית כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע' המקומית, כמפורט בתכנית זאת.
3. באחריות יוזם התכנית, במקרה של תכנית איחוד וחלוקה, לרשום את החלוקה החדשה,

<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p> <p>4. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצורכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. השטח המדויק של תחום זיקת הנאה ליחיד יקבע בזמן הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת טופס 4.</p> <p>3. זיקת ההנאה לכלי הרכב והולכי רגל כפי שמופיע בתכנית הבינוי יהיה מחייב.</p> <p>4. לא תאושר כל עבודות בניה בתחום זיקת ההנאה לכלי הרכב והולכי רגל לרבות גידור.</p> <p>5. זיקת ההנאה לכלי הרכב והולכי רגל תשמש את כל דיירי המתחם.</p> <p>6. זיקת ההנאה למיקום פחי האשפה, בלוני גז, מדי מים ופילרים חשמל יהיה לשימוש כל יחידות הדיור במתחם.</p>	
<p align="center">זכות מעבר לרכב</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. המעבר לכלי הרכב כפי שמופיע בתכנית הבינוי יהיה מחייב.</p> <p>2. המעבר ישמש את כל דיירי המתחם.</p> <p>3. לא תאושר כל עבודות בניה בתחום המעבר לרבות גידור.</p>	
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.6</p>
<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>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.8</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>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>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.8-6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה. 2. אישור הועדה המקומית לתוכנית לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. 3. תנאי להיתר בנייה ליחידות 5,6,7 בתא שטח 1 יהיה הריסת המסומן להריסה בתא שטח זה. 4. תנאי להיתר בנייה ליחידות 5,6,7 בתא שטח 2 יהיה הריסת המסומן להריסה בתא שטח זה. 5. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה. 6. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת. 7. במידה ומימוש התוכנית מחייב שינויים בתשתיות עירוניות (בגבולות חיצונים של המגרש) לרבות הזזת עמון טלפון, עמוד חשמל, שוחות העתקת עצים וכו' ביצוע העבודות הנ"ל תעשה על חשבון המבקשים.</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה 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>6.11</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>



<p>ביצוע התכנית</p>	<p>7.1</p> <p>שלבי ביצוע</p>
<p>7.2</p> <p>מימוש התכנית</p>	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים.</p>

טבלת הקצאה



1. **טופס 2 עמ' 1**
(תקנה 5)

תוכנית מספר: 411-0158667 שם התוכנית: הרצל 19 יהוד

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סידורי	גוש	חלקה / מגרש*	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	6694	264,111 מגרש 204 תת חלקה 1-6	רשות מקרקעי ישראל	לוי חממה מתאנא יעל מתאנא חיים	אין	41628710 30640643 30617310	3633	3633	
2	6694	7264,111 מגרש 204 תת חלקה 7	רשות מקרקעי ישראל	עיריית יהוד	אין		178	178	
סך הכל							3811		

* במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.

עורך התוכנית: דרורי אהרון תאריך: _____ חתימה: _____



טבלת הקצאה



1. טופס 2 עמ' 2
(תקנה 5)

תוכנית מספר: 411-0158667 שם התוכנית: הרצל 19 יהוד

פרטי המגרשים המוקצים												
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים / חוכרים	מס' יח"ד	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בהחלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' חלקה / תא שטח	מס' גוש	מס' סידורי
		7	מגורים ב'	1	1616	41628710	אין	לוי חממה	רשות מקרקעי ישראל	1	6694	1
		7	מגורים ב'	1	1616	30640643 30617310	אין	מתאנא יעל מתאנא חיים	רשות מקרקעי ישראל	2	6694	2
			דרך מאושרת	1	178		אין	עיריית יהוד מונוסן	רשות מקרקעי ישראל	201	6694	3
			דרך מוצעת	1	401		אין	עבור עיריית יהוד מונוסן	רשות מקרקעי ישראל	301	6694	4



עורך התוכנית: דרורי אהרון תאריך: חתימה:





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 411-0158667 שם התוכנית: הרצל 19 יהוד

עורך התוכנית: דרורי אהרון תאריך: 01/02/2018 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת	מעל	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	1	1007	604.2	(1) 54.00	202.1	860.3	85.43	2	30	9.00	2	1	5.00	3.00	3.00	5.00
	2	572	343.2	(1) 54.00	171.6	568.8	99.44	2	30	9.00	2	1	5.00	3.00	3.00	5.00
	3	501	300.6	(1) 54.00	150.3	504.9	100.78	2	30	9.00	2	1	5.00	3.00	3.00	4.00
	4	506	303.6	(1) 54.00	151.8	509.4	100.67	2	30	9.00	2	1	5.00	3.00	3.00	4.00
	5	546	327.6	(1) 54.00	163.8	545.4	99.89	2	30	9.00	2	1	5.00	3.00	3.00	4.00
	6	501	300.6	(1) 54.00	150.3	504.9	100.78	2	30	9.00	2	1	5.00	3.00	3.00	4.00

הערות

1. שטחי שירות - שטחי השירות כוללים 15.00 מ"ר סככה לרכב + 12 מ"ר למ.מ.ד. לכל יחידת דיור.
2. מרתף - המרתף לפי הוראות של תכנית יד/10004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע.
3. מחסן - במידה ולא יבנה מרתף ניתן לבנות מחסן בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד.

