

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 411-0739904

קפלן 19 יהוד מונוסון



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון  
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 כדי לממש את זכויות הבניה במגרש עפ"י מדניות הוועדה המקומית וליישם את הדברים הבאים בחלקה:

1. קביעת 4 יח"ד במגרש.
2. הוספת זכויות בנייה.
3. הוספת שטחי שרות ליח"ד הנוספות.
4. תנאים להוצאת היתר בנייה.
5. שינוי עיצוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קפלן 19 יהוד מונוסון

ומספר התכנית

מספר התכנית 411-0739904

1.2 שטח התכנית 1.144 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (19) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (8) , 62 א (א) (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-מונסון
	קואורדינאטה X	189504
	קואורדינאטה Y	660755

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

יהוד-מונסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	קפלן	יהוד

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6684	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 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2 /2
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
04/11/1997		4581	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/מק/2113. הוראות תכנית יד/מק/2113 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/מק/2113
20/02/1997		4493	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/מק/5001. הוראות תכנית יד/מק/5001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/מק/5001
25/12/1989	1240	3729	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/10004 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/10004 /2
03/05/1985		3193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/10004 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/10004 /1
03/06/1982		2820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/865 /א ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/865 /א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 916	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 916 ממשיכות לחול.	1939		19/08/1973
ממ/ 865	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 ממשיכות לחול.	1782		02/12/1971

הערה לטבלה:

החלוקה במגרש נעשתה לפי תכנית מס' חמ/1375



**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		16: 47 10/02/2020	אהרון דרורי	10/02/2020	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	גיליון מס' 1 מתוך 2	17: 51 17/02/2020	אהרון דרורי	17/02/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גיליון מס' 2 מתוך 2	17: 51 17/02/2020	אהרון דרורי	17/02/2020	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 40 28/08/2019	אהרון דרורי	27/08/2019	1	1: 250	רקע	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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	משה מלכי			יהוד	קפלן	19	052-5235452		gershon.malki@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה מלכי			יהוד	קפלן	19	052-5235452		gershon.malki@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		משה מלכי			יהוד	קפלן	19	052-5235452		gershon.malki@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**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	אהרון דרורי אדריכל	יהוד	חתוכה סעדיה	41	050-7838444		drory.ah@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	ליפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		llmoded@zahav.net.il







תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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, הוספת שטחי שרות ליחידות הדיור הנוספת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנית בהסכמת כל הבעלים הכוללת את הדברים הבאים:

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

ב. קביעת מרחק מינימלי בין בניינים לפי המסומן בתשריט ותכנית הבינוי מ' עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.

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

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

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

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

ז. זיקת הנאה להולכי רגל למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.

ח. זיקת הנאה לפחי אשפה מדי מים פילרים חשמל ובלוני גז עבור כל יחידות הדיור במגרש עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	101

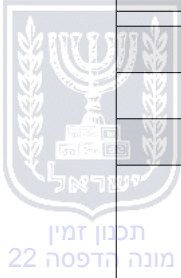
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	105	8.41
מגורים א'	1,144	91.59
סה"כ	1,249	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	104.92	8.41
מגורים ב'	1,142.08	91.59
סה"כ	1,246.99	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים (צמודי קרקע)
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b>
	<p>1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה 4 יח"ד.</p> <p>2. מרחק בין בניינים יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי והנו מחייב.</p> <p>3. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.5 מ'.</p> <p>4. גובה חלונות במרתף יהיה 2.1 מ' מתחתית רצפת המרתף.</p> <p>5. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף, יש להציג פתרון ניקוז נגד הצפות, חצר אנגלית לא תשמש כיציאה.</p> <p>6. גבהים סופיים של הפיתוח יקבעו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>7. נספח הבינוי הינו מחייב אך ורק לעניין קווי בניין, מרחק בין בניינים, זיקות הנאה, הריסות ומספר יחידות הדיור במגרש ולרבות מיקום כניסת הרכבים.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה 2 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד.</p> <p>2. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.</p>
<b>ג</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p><b>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</b></p> <p>1. בהתאם לאמור בסעיף 6.8 (3-4) תנאים להיתר בנייה.</p>
<b>ד</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>1. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בניין מזרחי ליח"ד 1 עפ"י נספח הבינוי והינו מחייב.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים כמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבנייה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
6 (8)	4 (7)	3 (6)	3 (5)	1	4	119	1357.6	423.3 (3)	0	168 (2)	766.4 (1)	1144	1-4	101	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח




הערה ברמת הטבלה:

חלוקת מדויקת של שטחי הבנייה ושטחי הקרקע בין היחידות השונות הוא כמפורט בטבלת הקצאת זכויות הבנייה לפי יח"ד המצויה בתקנון זה, במקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין טבלת הקצאת זכויות הבנייה לפי יח"ד יגברו הוראות בסעיף זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבנייה למטרות עיקריות לא יעלו על 37% לקומה.
- (2) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר מ.מ.ד. + 15 מ"ר חניה.
- (3) מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).
- (4) תותר בנייה של חדר יציאה לגג או עלית גג - עד 35 מ"ר שנכללים בשטח הבנייה המותרים.
- (5) צד מזרחי (יח"ד 1 עפ"י תשריט מצב מוצע).
- (6) צד מערב.
- (7) לרחוב צה"ל.
- (8) לרחוב קפלן.

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר קביעת שטחי גינון וחניה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.</li> <li>2. עיצוב חזיתות בקני"מ 250:1.</li> <li>3. אופן עיצוב הגגות.</li> <li>4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</li> <li>5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</li> <li>6. סימון חניות ומיקומם כולל שערים.</li> <li>7. פרט לנושא פילר אשפה, בהנחיית המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.</li> <li>8. פרטי מבנה החניה (במידה ויש).</li> <li>9. פרטי שערים וכניסות למבנה.</li> <li>10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</li> <li>11. פרטי מסתורי כביסה ופרגולות</li> <li>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.</li> <li>13. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.</li> <li>14. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1.</li> </ol>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</li> <li>2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הועדה.</li> <li>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.</li> <li>4. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</li> <li>5. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</li> <li>6. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים (במידה וקיימות)</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p><b>6.3 חלוקה ו/או רישום</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות על כל החלקה בשלמותה כדין, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>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 הו"ע המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע" המקומית, כמפורט בתכנית זאת.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זיקות ההנאה כפי שמופיעים בתשריט יהיה מחייב.</li> <li>2. זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי תשמש גם</li> </ol>	<p><b>6.4</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<p><b>6.4 זיקת הנאה</b></p> <p>כמעבר להולכי רגל.</p> <p>3. זיקת הנאה לפילרים לפחי אשפה, מדי מים וחשמל יהיו לשימוש כל דיירי המתחם.</p> <p>4. זיקות ההנאה תרשמנה בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת תעודת גמר.</p> <p>5. לא תאושר כל עבודות בנייה בתחום זיקות ההנאה לרבות גידור.</p> <p>6. בתחום זיקות ההנאה יותרו עבודות תשתית תת קרקעיות כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></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 והתקשורתן לתכנית, בתאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תשתיות</b></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.</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>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.1-6.7 לעיל הינו תנאי לדיון.</p> <p>2. אישור הועדה המקומית לתוכנית לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה סימון המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית, בתחום מגרש הבניה המבוקש וללא תלות בשכן.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה העתקת תשתיות.</p> <p>5. תנאי לתחילת עבודות בנייה, הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה בהיתר הבנייה.</p> <p>6. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>7. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת.</p> <p>8. תנאי להיתר ליח"ד 1 בתא שטח 101 מתן התחייבות לאיטום ושמירה על שלמות מבנה מגורים קיים צמוד, בבנייה צמודת דופן, לכל אורך שלבי הבנייה וסיומה.</p> <p>9. אישור פקיד היערות הינו תנאי לדיון לפני קבלת היתר הבנייה.</p>	<p><b>6.8</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>6.9 תנאים למתן תעודת גמר</b>	
<p>1. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>2. רישום החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין הינה תנאי הינה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בהיתר הבניה.</p>	

<b>6.10 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**טבלת הקצאת זכויות בניה - לפי יחידות דיור**

תוכנית מספר: 411-0739904 שם התוכנית: קפלן 19 יהוד מונסון

עורך התוכנית: דרורי אהרון תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מקסימום שטח עיקרי לקומה (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				הקצאת שטח (מ"ר)	שם יחידת דיור (מ"ר)	גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד		
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה לכל יח"ד		מתחת לכניסה הקובעת								מעל מפלס לכניסה הקובעת	
											שירות	עיקרי	שירות	עיקרי							שירות	עיקרי
	ראה טבלת זכויות			ראה טבלת זכויות		9.5	3.5	1	37%	119	(1) 327.0	(3) 101.4	0	(2) 42	(1) 183.6	274	1	1144	101	מגורים ב'	מגורים ב'	
	ראה טבלת זכויות			ראה טבלת זכויות		9.5		1	37%	118	(1) 353.0	(3) 110.6	0	(2) 42	(1) 200.3	299	2					
	ראה טבלת זכויות			ראה טבלת זכויות		9.5		1	37%	121	(1) 304.0	(3) 93.2	0	(2) 42	(1) 168.8	252	3					
	ראה טבלת זכויות			ראה טבלת זכויות		9.5		1	37%	117	(1) 373.7	(3) 118.1	0	(2) 42	(1) 213.7	319	4					
								4	37%	119	1357.6	423.3	0	168	766.4	1144	1-4	1144	101	סה"כ		

הערות:

- (1) חלוקת שטחי הבנייה בין יח"ד מחייבת, אולם העברת שטחי בנייה בין יח"ד באותו תא שטח בשיעור של עד 5% משטחי הבנייה המותרים לא תהווה סטייה מתכנית זו.
- (2) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר מ.מ.ד. + 15 מ"ר חניה.
- (3) מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).

