

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 411-0955245

מוהליבר 61 - יהוד



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית המוצעת מבקשים בעלי הקרקע לחלק את המגרש ל-4 תאי שטח נפרדים עבור 4 יח"ד במסגרת ציפוף שאזור התכנון עובר בשנים האחרונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מוהליבר 61 - יהוד

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

411-0955245

מספר התכנית

1.304 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) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 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 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-מונוסון
קואורדינאטה X	190415
קואורדינאטה Y	660565

**1.5.2 תיאור מקום**

חלקה 151 בגוש 6727, הנמצאת בין הרחובות מוהליבר וגולדה מאיר בשכונת קריית ביאלוסטוק.

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	36	גולדה מאיר	יהוד
	61	מוהליבר	יהוד

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6727	מוסדר	חלק	151	

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
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
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
יד/ מק/ 5001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 5001. הוראות תכנית יד/ מק/ 5001 תחולנה על תכנית זו.	4493			20/02/1997
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
יד/ 10004 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 10004 / 2 ממשיכות לחול.	3729	1240		25/12/1989

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ואדים לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ואדים לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בנייה מאושרות	21: 09 22/04/2021	ואדים לוי	22/04/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאה	15: 23 17/06/2021	אריה קמיל	15/06/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי מנחה	10: 01 22/12/2021	ואדים לוי	05/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	17: 56 22/04/2021	ואדים לוי	22/04/2021	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

**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	בועז אלון			יהוד	תמר נוה אפרים	3	054-2550604		shirimill@gmail.com
	פרטי	גיורא אלון			סביון	דרור	13	054-4450088		shirimill@gmail.com
	פרטי	סמדר אלון			סביון	דרור	13	054-4450088		shirimill@gmail.com
	פרטי			הדר ש.ניהול ובנייה בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	6	03-6342922		gbyltd@zahav.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בועז אלון			יהוד	תמר נוה אפרים	3	054-2550604		shirimill@gmail.com
פרטי	גיורא אלון			סביון	דרור	13	054-4450088		shirimill@gmail.com
פרטי	סמדר אלון			סביון	דרור	13	054-4450088		shirimill@gmail.com
פרטי			הדר ש.ניהול ובנייה בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	6	03-6342922		gbyltd@zahav.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

## 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	ואדים לוי	83674	ואדים לוי - אדריכל ומתכנן ערים	פתח תקוה	פרישמן דוד	23	054-4980459	054-4980459	vadim_levi@ surfnet.il
מודד	מודד	חוסאם מסארווה	894	מ.ח הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(1)		03-7990140		mhmed10@g mail.com
שמאי	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961259	03-6961259	office@ktap. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 629.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 לארבע מגרשים והקמת בתחום התכנית 4 יח"ד בסמכות הוועדה המקומית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה של המגרש בהסכמת הבעלים.
2. תוספת זכויות למטרות עיקריות בהיקף של 7% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) 2 לחוק.
3. קביעת שטחי שירות.
4. קביעת התנאים לפינוי והריסת המבנים הקיימים בתחום המגרש.
5. קביעת קווי בניה על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן (4).
6. קביעת הנחיות לבינוי ולעיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5).
7. קביעת 4 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.
8. הוספת קומת גג.
9. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
10. שינוי גובה קומת המרתף מ-2.20 מ' ל-2.48 מ'.
11. הגדלת תכסית קרקע ל-50% עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (9) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104 - 101
סימון בתשריט	יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	104 - 101

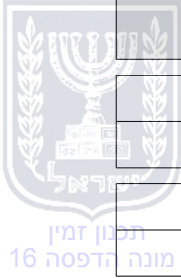
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,304	100
סה"כ	1,304	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,305.46	100
סה"כ	1,305.46	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים צמודי קרקע, חניות, בריכות שחייה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תותר בניית יח"ד אחת בכל תא שטח בתכנית</p> <p>2. יח"ד הנמצאות בתאי שטח 101 ו-102 ייבנו עם קיר משותף ביניהן.</p> <p>3. יח"ד הנמצאות בתאי שטח 103 ו-104 ייבנו בקיר משותף ביניהן.</p> <p>4. תותר רצפת חצר אנגלית במרתף בגובה הרצפה של קומת המרתף</p> <p>5. תותר בניית גדר בנוייה בין תאי שטח סמוכים בגובה עד 1.80 מ'.</p> <p>6. תותר כניסה חיצונית לקומת מרתף.</p> <p>7. תותר בניית בריכות שחייה בתחום תאי השטח. ניתן להקים בריכות כנ"ל במרווח צידי ואחורי, תוך קיום מרווח פנוי של 1.2 מ' לפחות, בהסכמת השכן הגובל, או, ללא צורך בהסכמת שכן במרחק של 3 מ' מגבול צידי או אחורי.</p> <p>מתקני העזר לבריכה יהיו סגורים בחלל אטום מבחינה אקוסטית בבניין, או שיבוצעו כתת קרקעיים בתוך קווי הבניין לבריכה ומטופלים מבחינת מניעת מטרדי רעש לשכנים.</p> <p>יש להקים קיר אקוסטי בגובה 2 מטרים בין השכנים וכלפי חוץ, אורך הקיר האקוסטי יהיה מרוחק 4 מטרים מכל פינות הבריכה המתוכננת במגרש או עד גבול המגרש לפי הקטן ביניהם.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. קונטור המרתף לא יחרוג מהקונטור של קומת הקרקע.</p> <p>2. גובה בין הרצפה לתקרה במרתף תהיה עד 2.48 מ'.</p> <p>3. יתאפשר גובה החלונות במרתף מהרצפה עד התקרה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה עבור כל יח"ד יהיה על-פי התקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>1. תותר בניית גגות רעפים או גגות קלים אחרים ו/או גגות בטון שטוחים. ניתן יהיה לבנות על הגג בנייה חלקית בשטח הרשום בטבלה מס' 5.</p> <p>2. גגות של יחידות הדיור שיש ביניהם קיר משותף יהיו מתואמים במסגרת בקשה להיתר בנייה, ויהיו מאותו סוג ומאותם חומרים.</p> <p>3. חדרי יציאה על הגג גובה חדרי יציאה לגג נטו בין פני הרצפה לתחתית התקרה, לא יעלה על 2.75 מ'. חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית.</p> <p>4. עליות גג שטח עליית הגג יחושב לתחומי חלל שגובהו נטו בין פני הריצוף לתחתית התקרה המשופעת, עולה על 1.8 מ'.</p> <p>תחילת פני הגג המשופע ביחס לפני רצפת הבטון של עליית הגג לא תעלה על 0.60 מ' (גובה פנימי בנקודה הנמוכה ביותר עד 0.30 מ') מעל פני תקרת הבטון.</p> <p>5. מתקנים טכניים של בגג ישולבו בחלל הגג או חצר מערכות שמעבר לתחום עליית הגג או חדר היציאה על הגג</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
12	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 3	9.5	1	50	(1)	(2)	27	218	326	101	מגורים	א' מגורים
12	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 3	9.5	1	50	(1)		27	218	326	102	מגורים	א' מגורים
12	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 3	9.5	1	50	(1)		27	218	325	103	מגורים	א' מגורים
12	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 3	9.5	1	50	(1)		27	219	327	104	מגורים	א' מגורים

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:

- יותרו חדרים בעליית גג או חדרים על גג שטוח ששטחם לא יעלה על 40 מ"ר נטו ולא יותר מ-50 מ"ר ברוטו (כולל חלל המדרגות). שטח החדרים ייכלל במניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
- בכל יחידת דיור שטחי השירות העיליים כוללים שטח ממ"ד עפ"י דרישות הג"א בהיקף של 12 מ"ר וסככה לרכב בגודל עד 15 מ"ר.
- במקרה שלא תבנה קומת מרתף, תותר הקמת מחסן עילי בשטח 15 מ"ר לכל יחידה. שטחי מחסנים אלה יתווספו לשטחי השירות מעל הקרקע

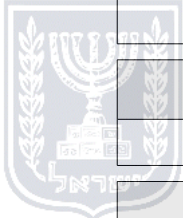
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- (2) יותרו 2 קומות מלאות וחדרים על הגג לפי הערה א' לטבלה זו.
- (3) כמופיע בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תכנית עיצוב אדריכלי לכל במגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר, תכלול, בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) העמדת מבנים וסימון עצים מוצעים.</li> <li>(2) חזיתות המבנים בקני" 1: 250</li> <li>(3) אופן עיצוב הגגות.</li> <li>(4) הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</li> <li>(5) סימון חניות ומיקומן, כולל שערים.</li> <li>(6) פרטי שערים וכניסות למבנה.</li> <li>(7) פרטי מסתורי כביסה ופרגולות.</li> <li>(8) מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו ושולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שהם לא נראים מדרך ציבורית ויושמו על רצפת בטון על-פי תקן.</li> <li>(9) הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים. פריסת הגדרות הפונות לשטחים הציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.</li> <li>(10) הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</li> <li>(11) פרטים של פילר אשפה, ארון תקשורת וכדומה ושילובם בעיצוב המבנים והגדרות.</li> </ol>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>(2) עמידה בהנחיות מה"ע וקובץ הנחיות בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</li> <li>(3) תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת מסמך לנושא הימצאות או העדר אסבסט בשטח התכנית. במידה וקיים אסבסט בשטח התכנית, יבוצע טיפול באסבסט בהתאם להיתר לעבודות אסבסט של ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה. הטיפול בעבודות אסבסט במקום ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011, והתקנות חמניעת אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</li> <li>(4) סימון המבנים להריסה.</li> <li>(5) אישור מחלקת ההנדסה על קיום התשתיות המספקות.</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>6.3 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) רישום החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין הינה תנאי למתן תעודת גמר.</li> <li>(2) הריסת המבנים המסומנים להריסה בהיתר הבנייה.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) לרשות המקומית או למי שפועל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית והתאמה להנחיות תמ"א 1.</li> <li>(2) ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב המרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</li> <li>(3) ניקוז וחלחול: לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים השכנים. טיפול במי נגר עילי ייעשה בתחום המגרש.</li> <li>(4) צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</li> <li>(5) תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת-קרקעיים בלבד ויונחו על-פי התקנים המאושרים.</li> </ol>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) עם אישור התכנית ייערך ע"י יזם תשריט חלוקה לצרכי רישום בידי מודד, אשר יאושר כחוק</li> </ol>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	ע"י הוועדה המקומית. (2) באחריות יזם התכנית לרשום את החלוקה החדשה בהתאם לטבלת ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התכנית.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	(1) היטל השבחה ייגבה כחוק.
<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	(1) הקטנת קווי בניין צדדיים בתאי שטח 101 ו-102 מתחת ל-2.70 מ' ייחשב כסטיה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16