

עמוד השער של הוראות התוכנית

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק 24.03.2009
נתקבל
תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יד/מק/5048

מתחם ברסימנטוב 16

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד נווה מונוסון

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית יהוד
 אישור תכנית מס' 31/1-5048
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 800 מיום 31.1.08

המוכיח לתכנון
 הועדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה כדי למצות בצורה חלקית בלבד את זכויות הבנייה מבחינת מספר יחידות הדיור שאפשר להקים בהתאם לגודל המגרש על פי הצפיפות המותרת באיזור המגורים החל במגרש.

1. הגדלת מספר יחידות דיור מבלי לעבור את הצפיפות המותרת באיזור מגורים אצל פי סעיף 62 א, (א) סעיף קטן 8,

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עד 6% על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 9.

3. קביעת קו בניין אחורי

4. הוראות בנייה לפרגולות.

5. הוראות בינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז_מרכז

תוכנית מס' יד/מק/5048

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית יצחקי ישי

1.2 שטח התוכנית 2249 מ"ר

1.3 מהדורות 1 שלב הגשה

מספר מהדורה

1

תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

- תוכנית מתאר מקומית
- תוכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מקומית

לפי סעיף

62 א(א) סעיף קטן 8, 9

היתרים או הרשאות

- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרכז**

659885	659800	קואורדינטה X
189190	189055	קואורדינטה Y

בין 2 רחובות: רחוב ברסימנטוב במספר 16
ורחוב גורדון מספר 2

המגרש נמצא

1.5.2 תיאור מקום

יהוד נווה מונטסון

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

יהוד

שכונה

רחובות

מספר בית

ברסימנטוב גורדון
16 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6695	• מוסדר	• חלק מהגוש	124	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/865 / א	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית יד/865/א ממשיכות לחול	2820	3/6/1982
יד/מק/5001	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בינוי למחסנים וגדרות.	4493	20/2/1997
יד/10004/2	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בינוי למרתפים.	3729	25/12/1989
יד/מק/2113	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בינוי לבריכות שחיה.	4581	04/11/1997
תרשצ/5/42/3	• כפיפות		82	07/01/1986
ממ/916	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגע בהוראות תכנית הדרכים	1939	19/08/1973

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רחל מייטליס				1:250	מחייב	הוראות התוכנית
						1:250	מחייב	תשריט התוכנית
						1:250	מנחה	תכנית בינוי

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.

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mirachen@zahav.net.il	036357552	0505473126	החבצלת 6 קריית אונג. 55454	רשמו רק אם לכנטי.	.24711	012117685	רחל מייטליס	מהנדסת
			ת.ד. 9312 פיית 49193		832		לאוניד לייפמן	מודד מוסמך

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**

1. קביעת מספר יחידות דיור על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עד 6% על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן (9).
3. שינוי בקי בניין אחורי מ- 5.00 מ' ל- 4.50 מ' על פי סעיף 62א (4).
4. קביעת הוראות בנייה למצללות (פרגולות)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת מרווחי בנייה. שינוי מרווחי בנייה
קביעת השימושים המותרים. הגדלת שטחי בנייה
הנחיות בנייה.
הנחיות לעיצוב אדריכלי לבניית פרגולות מבטון
תוספת יחידות דיור

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			-	2.249	שטח התוכנית – דונם
	6		2	4	מגורים – מספר יח"ד
			134.94	1349.4	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001	מגורים ב
		002	מגורים ב

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.

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד . מגורים ב****4.1.1 שימושים :**

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי : דודי שמש- בגג שטוח יושלבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע יושלבו הקולטים בגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.

ב. תותר הקמת פרגולות מבטון , כולל ציפוי טיח כדוגמת הבית המתוכנן או ציפוי אבן, ו/או שילוב עמודי בטון וקורות עץ, כל זאת תוך שמירת על אחוזי החללים המינימאליים ומרווחי הבנייה לפרגולות כפי שקבועים בחוק תכנון ובנייה .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר) (4)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	מתחת לבניסה הקובעת			שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד								
			קדמי	אחורי								מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות											
4.5	3.0	3.0	לפי תשריט	1	קוטני	9.5	2.67	3	36	39	438.75	202.5	75	371.25	371.25	371.25	371.25	1125	001	מגורים ב"1								
																					1	או	או	או	או	או	או	או
																					1	או	או	או	או	או	או	או
4.5	3.0	3.0	לפי תשריט	1	קוטני	9.5	2.67	3	36	55	618.75	202.32	45	371.25	370.92	370.92	370.92	1124	002	מגורים ב"1								
																					1	או	או	או	או	או	או	או
																					1	או	או	או	או	או	או	או

הערות:

- (1) במקרה של בניית מרתף לא תותר הקמת מחסן בחצר ומחסן המהווה חלק מהבית יבוא בניין שטח עיקרי .
- (2) בכל יחידת דיור , שטחי השירות כוללים ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר.
- (3) תותר הקמת ממ"ד מעל הכניסה הקובעת גם במקרה של בניית מרתף ושטח הממ"ד ישארכמנין שטחי השרות.
- (4) קווי בנייה לפרוגולות כפי שקבועים בחוק תכנון ובנייה.

6. הוראות נוספות

בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

6.1 תנאים למתן היתר

כתנאי למתן היתר: הריסה מוקדמת של המבנים המסומנים להריסה בתכנית בקשה להיתר.

6.2 חניה

החניה תהיה על פי דרישה לסידור מקום חניה אחד בתוך המגרש לכל יחידת דיור.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלשית לחוק.

6.4 פיתוח

1. ניקוז ותיעול : מערכת הניקוז מי הגשם תסתמך על תכנון סידור שיפועים לניקוז טבעי, והתקנת בורות חלחול. המערכת תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים, **למניעת זהום הקרקע.**
2. מערכת מים וביוב : מערכות הביוב והמים יחוברו למערכת המים הביוב העירונית על פי אישור מחלקת המים והביוב של העירייה.
3. אצירת אשפה : יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימענו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעי חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים, לרבות פסולת ביתית, מקומם וסילוקם לאתר מוסדר, יקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

6.5 זיקת הנאה

קיומת זיקת הנאה תבטיח זכות המעבר לרכב ולהולכי רגל.

7. ביצוע התוכנית**7 שלבי ביצוע.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בנייה לבניית קוטגים	

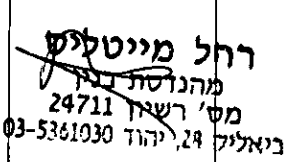
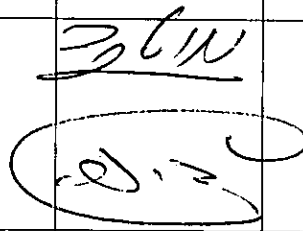
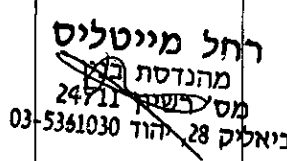
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		רחל מייטליס מהנדסת תכנון מס' רישון 24711 ביאליק 28, יהוד 03-5361030	012117685	רחל מייטליס	מגיש התוכנית
			75900431 69700340	מורתוהי יצחקי גבריאל ישי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			75900431 69477529 05403975/5 5157205 69700340 52019072 04247171 4277172	מורתוה יצחקי שלה יצחקי יפת ירום יוסי ירום גבריאל ישי בת שבע ישי עקיבה ירום אסף ירום מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
		רחל מייטליס מהנדסת תכנון מס' רישון 24711 ביאליק 28, יהוד 03-5361030	012117685	רחל מייטליס	עורך התוכנית

26/02/2009

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

26/02/2009

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (2)
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה __ רחל מייטלס __ (שם), מס' תעודת זהות _012117685_,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' __ יד/מק/5048 __ ששמה __ יצחקי ישי __
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסת בניין מספר רשיון 24711.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. לאוניד לייפמן , מדידות , מודד מוסמך

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רחל מייטלס
מהנדסת בניין
מס' רשיון 24711
ניאליק 28, ירחיף 03-5761038

חתימת המצהיר

תכנית מס

מב"ת 2006

הצהרת המודד

מספר התוכנית: יד/מק/5048

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי 16.06.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן לאוניד
מודד מוסמך
מ.ר. 832

Leifman
חתימה

832
מספר רשיון

לאוניד לייפמן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 25.12.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן לאוניד
מודד מוסמך
מ.ר. 832

Leifman
חתימה

832
מספר רשיון

לאוניד לייפמן
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה מקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

