

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יד/מק/5053

שם תוכנית: מתחם ברסימנטוב 8, יהוד

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: יהוד נווה מונוסון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית יהוד</p> <p>אישור תכנית מס' יד/מק/5053</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>משיבה מיום 28.11.08 מיום 15.12.08</p> <p>אד"ר מנחם קשת</p> <p>מהנדסת העיר</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לקבוע קוי בניין חדשים במגרש והם:

1. קו בניין חזית לרח' ברסימנטוב יקבע ל-5.00 מ' במקום 6.00 מ' עבור עמודי גגון כניסה בלבד ללא קירות, קו בניין לבית ישאר 6.00 מ'.
2. קו בניין חזית רח' ככר שדה יקבע ל-4.00 מ' במקום 5.00 מ'.
3. הגדלת אחוזי הבנייה מ-60% ל-66%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם ברסימנטוב 8, יהוד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
יד/מק/5053	מספר התוכנית			
744 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
24/12/2008	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות			
ועדה מקומית א(א) סעיף קטן 9.4, 62 א (ג) תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 17

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		קואורדינטה X 139
		קואורדינטה Y 159
1.5.2	תיאור מקום	רח' ברסימנטוב 8, יהוד
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית יהוד נווה מונסון
		התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יהוד נווה מונסון
		יישוב שכונה רחוב מספר בית 8 ברסימנטוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מגרש
6695	• מוסדר	• חלק מהגוש	145	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חמ/1568/א	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות תכנית זו	2003003	16/03/2003
ממ/865	שינוי	על תחום התכנית חלות הוראות תכנית זו	1782	2/12/71
ממ/865/א	שינוי	תכנית זו גוברת על ממ/865	2820	3/6/82
יד/מק/2113	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו	4581	4/11/97
יד/מק/5001	כפיפות		4493	20/12/97
יד/10004/2	כפיפות		3729	25/12/89
תרשצ/5/42/3	כפיפות		82	07/01/1982
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבולות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דרורי אהרון	24/12/2008		17		מחייב	הוראות התוכנית
		דרורי אהרון	24/12/2008	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		דרורי אהרון	24/12/2008	1		1:250	מנחה	תכנית בינוי בגוף התשריט

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054- 4401013		ברטימנטוב 8, יהוד		רשות מקומית		030213870	חביו יצחק	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054- 4401013		ברטימנטוב 8, יהוד		רשות מקומית		030213870	חביו יצחק	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
		054-4401013		ברטימנטוב 8, יהוד		ברטימנטוב 8, יהוד	0302138700 008228652	חביו יצחק		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד
droy-a @zahav.net.il	03- 5363774	050- 7838444	03-5362545 03-5407311	סעדיה חתוכה 10 יהוד סוקולוב 41, רמת השרון		שם תאגיד / שם רשות מקומית	35986 522	055059331	דוררי אהרון עמואל אחדות	מדריכל מודד	עורך ראשי מודד

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**

- קביעת קו בניין בחזית המגרש לרח' ברסימנטוב ל-5.00 מ' במקום 6.00 מ' עבור עמודי גגון כניסה בלבד ללא קירות, קו בניין לבית ישאר 6.00 מ'. עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
- קביעת קו בניין בחזית המגרש לרח' ככר שדה ל-4.00 מ' במקום 5.00 מ'. עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
- הגדלת אחוזי הבנייה מ-60% ל-66%. עפ"י סעיף 62 א (א) (9)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * קביעת הוראות בנייה:
- * קביעת קווי בניין.
- * הגדלת אחוזי הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.744
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	491.04		44.64	446.40	מ"ר	מגורים
	2		0	2	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
------	---------	----------------

			1	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

שם ייעוד: מגורים ב' (*)		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.	עיצוב אדריכלי	א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד:		4.2
שימושים		4.2.1
		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
		א.
		ב.
		ג.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (למילוי במקרה הצורך בלבד)

קדמי כבר שדה	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי			
5.00	3.00	3.00	1	2	9.00	2.67	2	30	97.26	723.60	223.20	744	(1)54.00	446.40	1	מגורים א'	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי כבר שדה	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי	צדדי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות
מ"ר 4.00	מ"ר 3.00	מ"ר 3.00	1	2	9.00	2.67	2	36	109.26	812.88	267.84	744	(1) 54.00	491.04	1	מגורים ב' (י')

- הערות:
- שטחי השירות כוללים 15.00 מ"ר סככה לרכב + 12 מ"ר למ.מ.ד. לכל יחידת דור.
 - במידה ולא יבנה מרתף ניתן לבנות מחסן בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1**

1. תנאי למתן היתר בניה לבניין מעל לגובה מוחלט של +71 מ' מעל פני הים, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
2. הריסה המסומן להריסה יהיה רק כאשר יבנה בית חדש במקומו.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות הוספת השלישית לחוק.

6.3

1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה-1 מקומות בתחום המגרש לכל יחיד.
2. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית היחידות הדיור	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			030213870	חביו יצחק	מגיש התוכנית
			030213870	חביו יצחק	יזם בפועל
			030213870	חביו יצחק	בעלי עניין בקרקע
			008228652	חביו שרה	
24/12/2008	דרורי אהרון ס. חתומה יחיד טל. 03-5362543 מ.ר. 35986		055059331	דרורי אהרון	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה 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 שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		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 ⁽²⁾
✓		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	
	✓	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	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (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, בניוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 שלם וסגור)	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 ⁽⁴⁾ .	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	איחוד וחלוקה (5)
	√	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	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דרורי אהרון (שם), מספר זהות 055059331,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי יד/מק/
ששמה מתחם ברסימנטוב 8, יהוד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 35986.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
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.

דרורי אהרון-אדריכל
ס. חתוכה 10 ינוב
טל. 03-5362593
35986

חתימת המצהיר

24/12/2008

דרורי אהרון-אדריכל
ס. חתוכה 10 ינוב
טל. 03-5362593
35986

תאריך

עמוד 14 מתוך 17

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עורך התכנית הינו היחיד שעורך את התוכנית.

דורי אהרון אוריכל
ס. תוכנה 40 ירח
טל. 362545
חתימת המצהיר
3570

24/12/08
תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב!: 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 המוסד המאשר	התכנון	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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

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