

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יד/מק/5054

שם תוכנית: מתחם בריסימנטוב 55 יהוד

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: יהוד נווה מונוסון
סוג תוכנית: תכנית מקומית בהסכמת כל הבעלים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית יהוד</p> <p>אישור תכנית מס' יד/מק/5054</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 29804 מיום 22.6.09</p> <p>ע"ר הגדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. איחוד של מגרש 4 עם מגרש 6 וקביעת מגרש אחד שמספרו 8 עפ"י סעיף 62 א (א) (1) "
2. קביעת 4 יח"ד על המגרש ב-2 מבנים ללא חלוקה עפ"י סעיף 62 א (א) (8) "
3. מרחק בין מבנים – 6.00 מ'.
4. מתן זיקת הנאה לדרך ליח"ד ג' ו-ד'.
5. הגדלת אחוזי הבנייה ל- 66% במקום 60%. עפ"י סעיף 62 א (א) (9) "

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם בריסימנטוב 55 יהוד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
יד/מק/5054	מספר התוכנית			
		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
07/07/2009	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	סג למות
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ¹⁸ בחוק היתרים או הרשאות			
62 א(א) סעיף קטן 9.8.1 , 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 18

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יהוד נווה מונוסון

189050	קואורדינטה X
659925	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברסימנטוב 55

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית יהוד נווה מונוסון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יהוד נווה מונוסון יישוב שכונה רחוב מספר בית

ברסימנטוב	רחוב
55	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6694	מוסדר	חלק מהגוש		72
6695	מוסדר	חלק מהגוש		244

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02/12/1971	1782		שינוי	ממ/865
03/06/1982	2820		שינוי	ממ/865/א
30/08/1984	3091		שינוי	ממ/865/19
25/12/1989	3729		כפיפות	יד/10004/2
20/02/1997	4493		כפיפות	יד/מק/5001
04/11/1997	4581		כפיפות	יד/מק/2113
25/5/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/2/4

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					ברסימנטוב 55 ירוד				01062598	שיקר דליה		

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				ברסימנטוב 55 ירוד				01062598	שיקר דליה		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
				ברסימנטוב 55 ירוד			01062598	שיקר דליה			

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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Drory-a@015.net.il	03-5363774	050-7838444	03-5362545	ס.ח.תוכנה 10 ירוד			35986	055059331	דרורי אהרון	דרורי אהרון	אדריכל	
			03-9310021	פרישמן 1 פיית				915592703	ליפמן לאוניד	ליפמן לאוניד	מודד מוסמך	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**

1. איחוד של מגרש 4 עם מגרש 6 וקביעת מגרש אחד שמספרו 8 עפ"י סעיף 62א (א) (1) "
2. קביעת 4 יח"ד על המגרש ב-2 מבנים ללא חלוקה עפ"י סעיף 62א (א) (8) "
3. מרחק בין מבנים – 6.00 מ' .
4. מתן זיקת הנאה לדרך ליח"ד ג' ו-ד'.
5. הגדלת אחוזי הבנייה ל- 66% במקום 60%. עפ"י סעיף 62א (א) (9) "

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * איחוד מגרשים.
- * הגדלת אחוזי הבניה.
- * קביעת מרחק בין מבנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	756.36		+68.76	687.60	מ"ר	מגורים
	4		0	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
*מגורים ב'	8	

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	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

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

5.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מגורים א	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית שטח עיקרי/ משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	מעל לכניסה הקובעת		שטח שירות	שטח עיקרי	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מגורים ב
				מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטח שירות	שטח עיקרי													
5	3	3	4	1	2	3.62	2	9.00	2	30	94.9	523.80	165.60	(*) 27.00	331.20	552	4			
5	3	3	6	1	2	3.37	2	9.00	2	30	94.5	561.60	178.20	(*) 27.00	356.40	594	6			

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית שטח עיקרי/ משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	מעל לכניסה הקובעת		שטח שירות	שטח עיקרי	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מגורים ב
				מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטח שירות	שטח עיקרי													
5	3	3	6	1	2	3.49	4	9.20	2	36	111.42	1276.92	(***) 414.56	(*) 108.00	(***) 1756.36	1146	8			
													353.40	(***) 115.20	(*) 27.00	(***) 211.20	320	א		
													353.40	(***) 115.20	(*) 27.00	(***) 211.20	320	ב		
													285.06	(***) 91.08	(*) 27.00	(***) 166.98	253	ג		
													285.06	(***) 91.08	(*) 27.00	(***) 166.98	253	ד		

הערות:

- * שטחי שירות - שטחי השירות כוללים 15.00 מ"ר סככה לרכב + 12 מ"ר למ.מ.ד. לכל יחידת דור.
- ** שטח עיקרי - תוספת של 6 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (9) "
- *** מרתף - תוספת של 6 אחוז משטח המגרש בקומת המרתף לפי הוראות של תכנית יד/10004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע, 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.
3. ליחיד ג' ו-ד' תירשמה זיקת הנאה כתנאי להוצאת היתר הבניה

6.2

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות הוספת השלישית לחוק.

6.3

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

7. ביצוע התוכנית



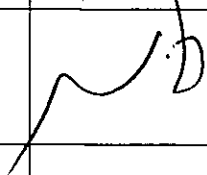
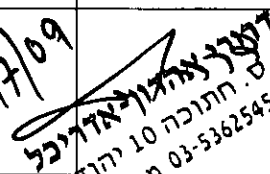
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית יחיד ג' ו-ד'	אישור תכנית זו
2	בניית יחיד א' ו-ב'	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			01062598	שיקר דליה	מגיש התוכנית
			01062598	שיקר דליה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			01062598	שיקר דליה	בעלי עניין בקרקע
20/7/09			055059331	דרורי אהרון	עורך התכנית

ד"ר אהרון דרורי
 ס. חתוכה 10 ירוק
 טל 03-5382545 מ.ר. 35986

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	

(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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	
תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
אם כן, פרט: _____				
תשריט התוכנית (3)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		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	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	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)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

⁽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 מס' יד/מק/5054 ששמה מתחם בר סימנטוב 55 יהוד (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ 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
 ס. התוכנית 18 יהוד
 טל. 03-3333333
 35986 מ.ז.

20/7/09

07/07/2009

עמוד 15 מתוך 18

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ 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.

אין אדם אחר שהשתתף בעריכת התכנית

ד"ר אהרון אדריכל
 חתום סג' יהוד
 טל 03-5365001
 חתימת המצהיר 3594

20/7/09
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: יד/מק/5054

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 2.11.99 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

Levent
חתימה

832
מספר רשיון

ליפמן לאוניד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 2.02.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

Levent
חתימה

832
מספר רשיון

ליפמן לאוניד
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

ליפמן לאוניד
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

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית