

1965 – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 30-12-2010

ועדה מקומית לתכנון
תכנית-יהוד מונוסון

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יד/מק/5051
בהסכמת כל הבעלים

שם תוכנית: מתחם לוי שזר 7

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית יהוד אישור תכנית מס' יד/מק/5051 רועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008/29 מיום 29.7.08 מנכ"ל תכנון י"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית שבאה לקבוע 4 י"ח במגרש במקום 2 י"ח, שינוי קו בניין צדדי (מזרחי) ל- 2.80 מ' במקום 3.00 מ' והגדלת אחוזי הבנייה מ-60% ל-66%

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם לוי שזר 7	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
5051/מק/יד	מספר התוכנית			
986 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
הפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
3	מספר מהדורה בשלב			
12/12/2010	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
:	סוג איחוד וחלוקה			
<ul style="list-style-type: none"> • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית. 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף¹⁷ בחוק היתרים או הרשאות 			
<ul style="list-style-type: none"> • כן • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 			
<ul style="list-style-type: none"> • 62א (א) (4); 62א (א) (8); 62א (א) (9) 	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 			

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

קואורדינטה X 189250
קואורדינטה Y 660550

רח' שזר 7 יהוד

1.5.2 תיאור מקום

יהוד נווה מונוסון

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

יהוד נווה מונוסון

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה

שזר

רחוב

7

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	75	2

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
ממ/865 ✓	שינוי	על תחום התכנית חלות הוראות תכנית זו	1782	2/12/71
ממ/916 ✓	שינוי	על תחום התכנית חלות הוראות תכנית זו		19/8/73
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
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	12/12/2010		17		מחייב	הוראות התוכנית
		דרורי אהרון	12/12/2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		דרורי אהרון	12/12/2010	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5364351	רח' רמז 10, יהוד				41533167	לוי נסים	

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
			03-5364351	רח' רמז 10, יהוד				41533167	לוי נסים	

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
		054-7726579 054-4979229	03-5364351	רח' רמז 10, יהוד			41533167 028873610 036061190	לוי נסים יורה יובל יורה שני		

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
droy-a@zahav.net.il	03-5363774	050-7838444	03-5362545	סעדיה חתוכה 10 יהוד			35986	55059331	דוררי אהרון	אדריכל	• עורך ראשי
llmoded@zahav.net.il			03-9310021	ת.ד. 9312 פ"ת 49193					ליפמן לאוניד	מודד	• 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

הוספת יח"ד והוספת שטחי שרות ליחידות הדיור הנוספות.
 1. קביעת 4 יח"ד במגרש עפ"י סעיף 62א (א) (8) " .
 2. קביעת קוי בניין צדדי (מזרח) ל- 2.80 מ' במקום 3.00 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) " .
 3. הגדלת אחוזי הבנייה ל-66% במקום 60% עפ"י סעיף 62א (א) (9) " .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

* קביעת הוראות בנייה :
 * הגדלת צפיפות.
 * קביעת קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.986

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		650.76	59.16	591.60	מ"ר	מגורים
		4	2	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית					

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2	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
שם ייעוד: מגורים ב'(*)	
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.	א.
	ב.
	ג.

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

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

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	יעוד					
			שטחי בניה שרת	שטחי בניה עיקרי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							
5.00	2	986	941.10	591.60	(2)54.00	2	2.03	9.00	1	2	3.00	3.00	4.00	4.00	1	2	986	
			(5) 295.80															

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב' (י')	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	יעוד					
			שטחי בניה שרת	שטחי בניה עיקרי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							
5.00	2	986	1113.72	(3) 650.76	(2)1) 108.00	4	4.05	9.20	1	2	2.80	3.00	4.00	4.00	1	2	986	
			(5)4)354.96															

- הערות:
1. הוספת שטחי שירות ליחידות הדיוור הנוספות.
 2. שטחי שירות - שטחי השירות כוללים 15.00 מ"ר סככה לרכב + 12 מ"ר למ.מ.ז. לכל יחידות דיוור.
 3. שטח עיקרי - תוספת של 6 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (9) " .
 4. תוספת של 6 אחוז משטח המגרש בקומת המרתף לפי הוראות של תכנית יד/10004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע.
 5. במידה ולא יבנה מרתף ניתן לבנות מחסן בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה לבניין מעל לגובה מוחלט של +71 מ' מעל פני הים, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
2. הריסה מוקדמת של כל השערים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות הוספת השלישית לחוק.

6.3. חניה

החניה תהיה עפ"י תקן חניה – 1 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.

6.4. פיתוח

1. **ניקוז ותיעול:** השתלבות במערכת הניקוז הטבעי – תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים.
2. **שפכים:** באמצעות מערכת ביוב מרכזית.
3. **פסולת:** יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים, לרבות פסולת חקלאית ופסולת אחרת, מקומם ודרכי סילוקם לאתר מוסדר, יקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה לחריגות בנייה	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	מגיש התוכנית
20/12/10	<i>[Handwritten Signature]</i>		41533167	לוי נסים	מגיש התוכנית
20/12/10	<i>[Handwritten Signature]</i>		41533167	לוי נסים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20/12/10	<i>[Handwritten Signature]</i>		41533167	לוי נסים	בעלי עניין בקרקע
20/8/10	<i>[Handwritten Signature]</i>		028873610	יורה יובל	
21/12/10	<i>[Handwritten Signature]</i>		03606119	יורה שני	
08/02/2011	<i>[Handwritten Signature]</i>		055059331	דרורי אהרון	עורך התכנית

דרורי אהרון
 סמל תעודת זהות: 35986
 טל. 03-5362545 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 לחזירת 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	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		תחום הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי 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	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' יד/מק/5051 ששמה מתחם לוי שזר 7 (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, הוד
 טל. 03-9344345
 חתימת המצגת 3399

12/12/2010
 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.

עורך התכנית הינו היחיד שערך את התוכנית.

ד"ר חיי אהרון-אדריכל
 ס. התוכנית 10-יהוד
 טל. 03-5362545 מ.ר. 35986

חתימת המצהיר

12/12/2010

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: יד/מק/5051

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23.03.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ליפמן לאוניד
מקדמונית
832
חתימה

852
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 _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

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

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

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

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