

4018738

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

נ ת ק ב ל

24-07-2011

ועדה מקומית לתכנון
הבניה - יחיד מונוסון

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יד/מק/5077

שם תוכנית: מתחם ששון

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: יהוד נווה מונטסון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	ועדה מקומית יהוד אישור תכנית מס' 417/2011 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2011/11 מיום 11.11.2011 יחיד - מונוסון סמל תכנון יחיד תכנון

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה :

1. הגדלת מסי יח"ד ל-4 יחידות לחלקה על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן (8) על מנת לאפשר פיצול דירה קיימת ל-2 יח"ד.
2. קביעת בינוי החלקה ל-4 יחידות בטור
3. להגדיל זכויות בנייה על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן (9).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית מתחם ששון

מספר התוכנית יד/מק/5077

1.2 שטח התוכנית 1117"

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן
ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 9.8, 62 א (ג)

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

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

קואורדינטה X 189202
קואורדינטה Y 660590

1.5.2 תיאור מקום
המגרש פינתי הגובל עם רח' בר סימן טוב בצד מזרח ורחוב רמז בצד דרום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית יהוד נווה מונסון**

התייחסות לתחום הרשות

● חלק מתחום הרשות

נפה

יהוד

יישוב

שכונה

בר סימן טוב

רחוב

111

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשימות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	● מוסדר	● חלק מהגוש	210	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
יד/מק/5001	כפיפות		4493	20/02/1997
יד/מק/2113	כפיפות		4581	04/11/1997
יד/10004/2	כפיפות		3729	25/12/1989
יד/10004/1	כפיפות		3193	03/05/1985
ממ/1017	שינוי		2028	09/01/1975
ממ/865/א	שינוי		2820	3/06/1982
ממ/865	שינוי		1782	02/12/1971
גמ/365/א	שינוי		748	24/10/1960
גמ/377/3				

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קצ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב					רחל מייטליס		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250				רחל מייטליס		
נספח בניין	מנחה	1:250				רחל מייטליס		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם ראש מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
מתנדסת	רחל מייטלס	012117685	24711	שם ראש מקומית		רח' התבנית 6/19 קריית אנון	036357552	0505473126	036357552

יום בפועל 1.8.2									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם ראש מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	אורלי ששון	057700866		שם ראש מקומית		בר סימן טוב 111 יחוד		0524236655	
	גבריאל ששון	055022172							

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם ראש מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
חוכר		אורלי ששון	057700866			בר סימן טוב 111 יחוד		0524236655	
חוכר		גבריאל ששון	055022172			בר סימן טוב 111 יחוד			
חוכר		ציפורה כהן	347166/0			בר סימן טוב 111 יחוד		03 5365633	
חוכר		משה סבן	4299188			בר סימן טוב 111 יחוד		03-5362915	
חוכר		לונה סבן	843840			בר סימן טוב 111 יחוד			

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**

- הגדלת מסי יחידות דיור ל 4 יחידות לחלקה
- אישור מצב קיים.
- קביעת הוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור ל 4 יחידות לחלקה, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן (8) .
2. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים עד ל 36% ללא הגדלה נוספת של השטח הכללי המותר לבנייה על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן (9) .
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה מ 60% עד ל 66% על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן (9)

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
	מתארי	מפורט				
		737.22	67.02	670.2	מ"ר	מגורים
		4	2	2	מסי יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	
				תאי שטח 001	יעוד 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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מועד			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	יעוד
66%	737.22	מגורים ב(*)		60%	מגורים א(*)

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב(י)
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.	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי להיתריבניה**

הריסה מוקדמת של חלקי הגדרות המסומנות להריסה.
להבהרה מדובר בהריסת הגדרות השייכים לאותם המבנים נושא ההיתר.

6.2

מספר מקומות חניה בהתאם לתקן חניות בתוקף

6.3

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 זיהום 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: רחל מייטליס	חתימה: מהנדסת בנין מ. 24711	תאריך: 12.7.11
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: רחל מייטליס	חתימה: רחל מייטליס מהנדסת בנין מ. 24711	תאריך: 12.7.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: אורלי ששון	חתימה: אורלי ששון	תאריך: 17.7.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: גבריאל ששון	חתימה: גבריאל ששון	תאריך: 17/7/11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: אורלי ששון	חתימה: אורלי ששון	תאריך: 17.7.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: גבריאל ששון	חתימה: גבריאל ששון	תאריך: 17/7/11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ציפורה כהן	חתימה: ציפורה כהן	תאריך: 18.7.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: משה סבן	חתימה: משה סבן	תאריך: 18.7.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: לונה סבן	חתימה: LUNA	תאריך: 18.7.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

13. 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.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	כן	
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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	כן	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת		
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	כן	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	כן	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	כן	
	1.1	שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	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 ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק?		
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החזית מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לטובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _רחל מייטליס_ (שם), מספר זהות _012117685_,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' יד/מק/5077 ששמה

מתחם ששון _____ (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל 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. _____

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 מייטליס
מנהלת בנין
מ.ר. 24711
חתימת המצהיר

12.7.2009

תאריך

2009 /

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 19 מתוך 13

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 לגבי 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.

חתימת המצהיר

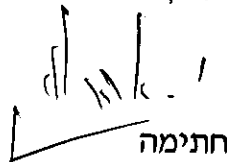
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : יד/מק/ 5077

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 8.8.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

565

מספר רשיון

יהורם אהרוני

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.

565

מספר רשיון

יהורם אהרוני

שם המודד המוסמך

חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

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.