

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 6.06.2013
תוכנית מס' יד/5036 בהסכמת הבעלים	נוסקבל תיק מס

שם תוכנית: מתחם בז'ה הרצל 9 יהוד

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: יהוד נווה מונסון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 משרד הפנים – מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 11/4/13 (E 108) (5036) 31 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר	
תאריך: 28/4/13 יו"ר הוועדה המחוזית	תאריך:
	חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"ת תכנית מס' יד/5036 הומלצה להפקדה בשיטת מס' 2005004 13.4.05 מיוסם
	תאריך: 28/4/13

דברי הסבר לתוכנית

תכנית שבאה לשנות את הדברים הבאים :

1. מתן אפשרות לבנות 4 יח"ד על המגרש כאשר ליח"ד C בלבד תתאפשר חזית מסחרית.
2. שינוי קו בניין לרח' גורדון ל-3.00 מ' במקום 4.00 מ'.
3. שינוי קו בניין צדדי (צד מערב) ל-2.15 מ' במקום 3.00 מ' למבנה הקיים בלבד.
4. הגדלת אחוזי הבנייה במגרש ל-66% במקום 60%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית מתחם בזיה הרצל 9 יהוד

1.2 שטח התוכנית 1267 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה 2

תאריך עדכון 07/05/2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

סוג איחוד ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך ועדה מחוזית

להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יהוד נווה מונסון**

קואורדינטה X 139
קואורדינטה Y 159

1.5.2 תיאור מקום רח' הרצל 9 יהוד

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית יהוד נווה מונסון
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב שכונה רחוב מספר בית
יהוד נווה מונסון
הרצל 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6695	מוסדר	חלק מהגוש	135	

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

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/865 —	שינוי	הוראות התכנית ממ/865 חלות באופן כללי על תכנית זו.	1782	02/12/1971
ממ/865/א —	שינוי	הוראות התכנית ממ/865/א חלות באופן כללי על תכנית זו.	2820	03/06/1982
ממ/916 —	שינוי	הוראות התכנית ממ/916 חלות באופן כללי על תכנית זו.		19/08/1973
יד/במ/2001 —	שינוי	הוראות התכנית יד/במ/2001 חלות באופן כללי על תכנית זו.	4618	15/02/1998
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25/5/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		21		15/08/2013	דרורי אהרון		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1	15/08/2013	דרורי אהרון		
תכנית בינוי בגוף התשריט	מנחה	1: 250		1	15/08/2013	דרורי אהרון		
נספח תנועה	מנחה	1: 100		1	15/08/2013	פטר לייבוביץ		

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)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				03- 5363946	הרצל 9 יהוד			4326666	בזיה מיכאל		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

גוש / (חלקה)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				03- 5363946	הרצל 9 יהוד			4326666	בזיה מיכאל		יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

גוש / (חלקה)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				03- 5363946	הרצל 9 יהוד		4326666	בזיה מיכאל		חוכר
					הרצל 9 יהוד		009690876	גלנטי משה		חוכר
								מינהל מקרקעי ישראל		
										חוכר

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

גוש / (חלקה)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	drory- a@zahav.net.il	03- 5363774	050- 7838444	03- 5362545	סעדיה חתוכה 10 יהוד		35986	055059331	דרורי אהרון	אדריכל	אדריכל
				03- 9310021					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**

1. הוספת יח"ד, הוספת שטחי שרות ליחידות הדיור הנוספות וסימון מבנים להריסה.
2. קביעת 4 יח"ד על מגרש בשטח של 1,267 מ"ר בהתאם לתכנית בינוי מצורפת עפ"י סעיף 62א (א) (8) ".
3. קביעת חזית מסחרית ליח"ד C בלבד בהתאם לתכנית בינוי מצורפת.
4. קביעת קו בניין לרח' גורדון ל-3.00 מ' במקום 4.00 מ'. עפ"י סעיף 62א (א) (4) ".
5. קביעת קו בניין צדדי (צד מערב) ל-2.15 מ' במקום 3.00 מ' למבנה הקיים בלבד עפ"י סעיף 62א (א) (4) ".
6. הגדלת אחוזי הבנייה ל-66% במקום 60%. עפ"י סעיף 62א (א) (9) ".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * הגדלת צפיפות.
- * קביעת חזית מסחרית
- * קביעת קווי בניין.
- * הגדלת אחוזי הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				1.267	שטח התוכנית – דונם
		4	2	2	מגורים – מספר יח"ד
		731.22	- 28.98	760.2	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		105.00	105.00	0	מסחר – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
			מגורים ב' (*)
		135	

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

מגורים
מסחר

4.1.2 הוראות

דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.

עיצוב אדריכלי

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	חזית הרצל	חזית גורדון	חזית טרומפלדור	צידי (מערב)
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	135	1267	760.20	45 (1)	-	380.10 (2)	1230.30	97	30	2	-	1 או קוטג'	1	5.00	4.00	4.00	3.00

הערות:

1. שטחי השירות כוללים 15.00 מ"ר סככה לרכב + 7.50 מ"ר למ.מ.ד. לכל יחידת דיור.
2. במידה ולא יבנה מרתף ניתן לבנות מחסן בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	יח"ד	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)								סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	חזית הרצל	חזית גורדון							חזית טרומפלדור	צידי (מערב)			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
מגורים' (*)	135		1267	(3) 836.22	(2)(1) 123.00	-	(5)(4) 456.12	1415.32	110	36	4	3.16	9.20	2	1	5.00 (7)	3.00 (7)	4.00 (7)	2.15 קיים לבנייה חדשה (7)			
		A-בז'ה		(4) 209.06	(2)(1) 27.00	-	(6)(5) 114.03	350.09		9	1		9.20	2	1				לפי המסומן בתשריט			
		B-גלנטי		(4) 209.06	(2)(1) 27.00	-	(6)(5) 114.03	350.09		9	1		9.20	2	1							
		C-בז'ה		(4) 104.05	(2)(1) 27.00	-	(6)(5) 114.03	245.08		9	1		9.20	2	1							
		D-גלנטי		(4) 209.05	(2)(1) 27.00	-	(6)(5) 114.03	350.08		9	1		9.20	2	1							
מסחר	135	C-בז'ה		(4) 105.00	(3)(1) 15.00	-	-	120.00														

הערות:

- הוספת שטחי שירות ליחידות הדיור הנוספות ולשטח המסחרי.
- שטחי שירות - שטחי השירות כוללים 15.00 מ"ר סככה לרכב + 12 מ"ר למ.מ.ד. לכל יחידת דיור.
- שטחי שירות - שטחי השירות כוללים 15.00 מ"ר מ"ר למ.מ.מ. לשטח המסחרי.
- שטח עיקרי - תוספת של 6 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (9) "נכלל בחישוב השטחים)
- מרתף - תוספת של 6 אחוז משטח המגרש בקומת המרתף לפי הוראות של תכנית יד/10004 2 מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים)
- מחסן - במידה ולא יבנה מרתף ניתן לבנות מחסן בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד.
- כל בניה חדשה במגרש תעמוד בקווי הבניין של 5 מ' לחזית רח' הרצל, 3 מ' לרח' גורדון, 4 מ' לרח' טרומפלדור ו- 3 מ' קו צידי (בצידה המערבי של החלקה) ללא הקלה.

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 המסומן להריסה בתשריט.
3. אישור משרד הבריאות.
4. אישור אגף איכות הסביבה.
5. אישור אגף שפ"ע של העירייה.
5. לוועדה המקומית תהיה סמכות לקבוע תנאים ומועדים בהקשר לפעילות המסחרית בתחום התכנית.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות הוספת השלישית לחוק.

6.3 בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מיתקנים להספקת גז, שבילים, שטח מגוון וכו'. הכל על פי שיקול דעת של מהנדס הוועדה.

6.4 חניה

1. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.5 תנאי למתן תוקף לתכנית זו

קבלת חו"ד מהנדס הוועדה המקומית, כי התכנית והבניה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

6.6 חזית מסחרית

1. החזית המסחרית תהיה בקירות מצופים שיש וויטרינות מזכוכית.
2. לא יוצאו דוכנים מחוץ למבנה.

6.7 חזית מסחרית

המרתפים יבנו בקונטור המבנים (על מנת לשמור על ניקוז וגינון).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	אישור תכנית זו

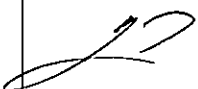
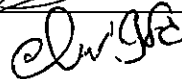
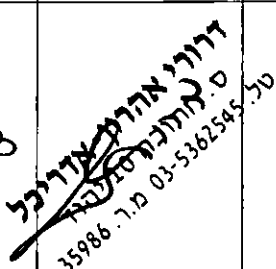
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן 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	
16/5/13			4326666	בז'ה מיכאל	מגיש התוכנית
16/5/13			4326666	בז'ה מיכאל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
16/5/13			4326666	בז'ה מיכאל	בעלי עניין בקרע
15/5/13			009690876	גלנטי משה	
20.05.13			055059331	דרורי אהרון	עורך התוכנית

8.2 אישורים

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