

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0439778

רחוב ארלוזורוב 14 ביהוד

מרכז

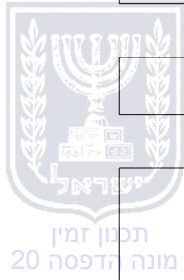
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לישם את הדברים הבאים בחלקה :

1. תוספת של 4 יח"ד (2 דו משפחתי) סה"כ 6 יח"ד (3 דו משפחתי).
2. הוספת שטחי שרות ליח"ד הנוספות.
3. הסדרת קווי בנין לדו משפחתי הקיים.
4. זיקת הנאה עבור חניה, מעבר רכב והולכי רגל ליח"ד הפנימית, תוך שמירה על שטחי גינון פרטיים לכל יח"ד.
5. להגדיל את זכויות הבניה העיקריים ל 67% במקום 60%.
6. להגדיל את תכסית השטח העיקרי ל 37% במקום 30%.
7. שינוי עיצוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רחוב ארלוזורוב 14 ביהוד

מספר התכנית 411-0439778

1.2 שטח התכנית 1,469.670 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יהוד-נווה אפריים
	קואורדינאטה X	189850
	קואורדינאטה Y	660430

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	ארלוזורוב	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6727	מוסדר	חלק	61	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/865	15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3 הוראות תכנית תמא/ב/3 תחולנה על תכנית זו	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב / 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 4 / 2
04/11/1997		4581	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 2113. הוראות תכנית יד/ מק/ 2113 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/ מק/ 2113
20/02/1997		4493	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 5001. הוראות תכנית יד/ מק/ 5001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/ מק/ 5001
02/12/1971		1782	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 865
03/06/1982		2820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 א ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 865 / א
25/12/1989	1240	3729	תכנית זו משנה את רק המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 10004 / 2 ממשיכות לחול.	כפיפות	יד/ 10004 / 2
19/08/1973		1939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 916. הוראות תכנית ממ/ 916 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 916
05/11/1981		2760	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 934 / 1. הוראות תכנית ממ/ 934 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 934 / 1





תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוג גנדליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוג גנדליס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/11/2017	חוג גנדליס	05/11/2017	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		06/12/2017	חוג גנדליס	06/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	פרטי	חנה גנדליס	34074	אדריכלית	יהוד	(1)	29	03-5365715	03-5365715	havagend@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צהל 29 יהוד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה גנדליס	34074	אדריכלית	יהוד	צה"ל (1)	29	03-5365715	03-5365715	havagend@gmail.com
פרטי	אהרון זומר			יהוד	צה"ל (2)	29	03-5366493		ahronzom@gmail.com
פרטי	אילנה טל			יהוד	בר סימנטוב יעקב (3)	71	03-5361577		ilan.tal@sheba.health.gov.il
פרטי	שלמה מנדלוביץ			פתח תקוה	רוטשילד (4)	54	03-9225077		shlomo.men@gmail.com
פרטי	ברוך שקד			יהוד	יצחק שדה (5)	13	03-5364524		juki@zahav.net.il

(1) כתובת: צה"ל 29 יהוד.

(2) כתובת: רח' צה"ל 29 ביהוד.

(3) כתובת: רח' ברסימנטוב יעקב 71 יהוד.

(4) כתובת: רח' רוטשילד 54 פתח תקווה.

(5) כתובת: רח' יצחק שדה 13 יהוד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	שד' ירושלים	6	03-9533333		
חוכר	חוח גנדליס	34074	אדריכלית	יהוד	צה"ל (1)	29	03-5365715	03-5365715	havagend@gmail.com
חוכר	אהרון זומר			יהוד	צה"ל (2)	29	03-5366493		ahronzom@gmail.com
חוכר	אילנה טל			יהוד	בר סימנטוב יעקב (3)	71	03-5361577		ilan.tal@sheba.health.gov.il
חוכר	שלמה מנדלוביץ			פתח תקוה	רוטשילד (4)	54	03-9225077		shiomomen@gmail.com
חוכר	ברוך שקד			יהוד	יצחק שדה (5)	3	03-5364524		juki@zahav.net.il

(1) כתובת: צהל 29 יהוד.

(2) כתובת: צה"ל 29 יהוד.

(3) כתובת: רח' ברסימנטוב יעקב 71 יהוד.

(4) כתובת: רוטשילד 54 פתח תקווה.

(5) כתובת: רח' יצחק שדה 3 יהוד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוח גנדליס	34074	אדריכלית	יהוד	צה"ל (1)	29	03-5365715	03-5365715	havagend@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד (2)	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il

(1) כתובת: צה"ל 29 יהוד.

(2) כתובת: פרישמן דוד 1 פתח תקווה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת 6 יח"ד במגרש, הגדלת שטח עיקרי ותכסית ב 7%, הוספת שטחי שרות ליח"ד המבוקשות, הסדרת קוי בנין לדו משפחתי קיים והסדרת זיקת הנאה לרכב הולכי רגל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת 6 יח"ד עפ"י א62 (א) סעיף 8 לחוק.
2. קביעת מרחק מינמלי של 4 מ' בין מבנה חדש למבנה קיים, לפי סעיף א62(א)סעיף 5 לחוק.
3. קביעת מרחק מינמלי של 6 מ' בין מבנים חדשים. לפי סעיף א62(א)סעיף 5 לחוק.
4. הוספת זכויות בניה של 7 אחוז משטח המגרש כשטח עיקרי עפ"י סעיף א62 (א) 16 (א) (2) לחוק.
5. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף א62(א) סעיף קטן (9) לחוק.
6. קביעת קווי בנין לדו משפחתי קיים. עפ"י סעיף א62(א) סעיף קטן (4)
7. זיקת הנאה לצורך חניה, מעבר כלי רכב ומעבר הולכי רגל עפ"י סעיף א62(א) סעיף קטן (19)
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,469.67			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4	6	
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע - גובר האמור בטבלה 5 * נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות					
מגורים (מ"ר)	מ"ר	881	+103	984	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	61	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	61
חניה	מגורים ב'	61
מבנה להריסה	מגורים ב'	61
מבנה מוצע	מגורים ב'	61

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

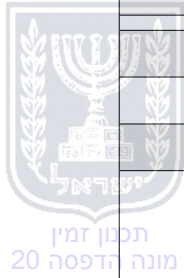
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,469.67	100
סה"כ	1,469.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,469.67	100
סה"כ	1,469.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מבנה מגורים צמודי קרקע
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט : מבנה מוצע <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר יחדות הדיור המרבי במגרש 6 יח"ד 2. מרחק בין בניינים חדשים יהיה 6 מ', ועפ"י המסומן בתשריט ובנספח בינוי. 3. ומרחק בין בנין חדש וקיים יהיה 4 מ' ועפ"י המסומן בתשריט ובנספח בינוי. 4. כל יח"ד תבנה בקיר משותף עפ"י המתואר בנספח בינוי 5. קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט 6. במידה ותבנה תוספת קומה למבנה קיים, יש לשמור על מרחק בין בניינים של 6 מטר בכל הקומות. 7. מרתפים - גובה המרתף יהיה 2.40 מ', תותר חצר אנגלית עם מפלס עד רצפת מרתף, גובה חלונות במרתף יהיה 150 ס"מ
ב	חניה סימון מהתשריט : חניה <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה 2 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד. 2. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.
ג	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : מבנה להריסה הריסות המסומן להריסה לפי המסומן בתכנית הבינוי יהיה תנאי למתן היתר בניה ליח"ד הנוספות בכל מגרש וללא תלות בשכן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5 (5)	3	3	9.5 (3)	6	37	121	1779	543.53 (2)		252 (1)	984.23	1469	61	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 5 (6)	61	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראות כללית. מחסן יתאפשר במידה ולא יבנה מרתף בשטח של 15 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)

- שטחי השרות כוללים 15.00 מ"ר סככה לרכב + 12 מ"ר למ.מ.מד + 15 למחסן לכל יחידת דיור במידה ולא יבנה מרתף.
- מרתף- לפי הוראות של תכנית יד/10004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).
- תותר עלית גג אך גובה המבנה לא יחרוג מגובה 9.5 מ'.
- תותר עלית גג עד 35 מ"ר שנכללים באחוזי הבניה המותרים.
- לכיוון רח' הרואה.
- לכיוון רח' ארלוזורוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות



6.1	תכנית בינוי
	<p>תנאי להיתר בניה הינו הגשה ואישור של תכנית בינוי ופיתוח שתכלול לפחות את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1: 250. 3. אופן עיצוב הגגות. 4. הגדרות חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. 5. הוראות בדבר אופו שילוב קולטי שמש והסתרת הדוד בתכנון גגות. 6. סימון חניות ומיקומם כולל שערים. 7. פרט לנושא פילר אשפה, בהנחיית המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית. 8. פרטי מבנה החניה(המידה ויש). 9. פרטי שערים וכניסות למבנה. 10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר. 11. פרטי מסתורי כביסה ופרגולות. 12. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך, פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר. 13. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. 14. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בק.מ. 1: 250. 15. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 16. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 17. הסדרי ניקוז וחלחול- לא יותר מיקוז מי נגר עילי מתחת המגרש למגרשים שכנים, נגר עילי יטופל בתחום המגרש. 18. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים, אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה, יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם תאגיד המים, חברות תשתית ומהנדס העיר.
6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יח"ד דיור יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. 2. מידת החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה, תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הוועדה. 3. קווי בנין למבנה חניה: בהתאם לתכנית התקפה, במקרה של חניה בקו 0 יתוכנן שער נגלל מעלה או נפתח כלפי פנים ולא לתחום המדרכה הציבורית. 4. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח. 5. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי מגרש השכן. 6. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים (במידה וקיימות).

6.3	שמירה על עצים בוגרים
במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד יערות.	

6.4	תשתיות
<p>1. לרשות המקומית, או למי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות פיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</p> <p>א. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקניה.</p> <p>2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית אב לניקוז.</p> <p>4. מים: צנרת במים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>5. תקשורת: קווי תקשורת למינהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.1-6.4 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר.</p> <p>2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר.</p>	

6.6	זיקת הנאה
זיקת הנאה למעבר רכב תשמש גם למעבר להולכי רגל	

6.7	תנאים למתן תעודת גמר
תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.	

6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם מקרקעין.	

6.9	היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו.	5 שנים

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים