

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 411-0522706

מוהליבר 112 יהוד

מרכז

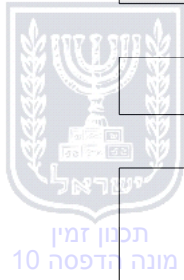
מחוז

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

מטרת התכנית

קביעת 5 יח"ד במגרש למגורים, הוספת 7% שטחי בנייה ליחידות הדיור הנוספות, הגדרת שטחי שירות מותרים ליח"ד הנוספות, הכל בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לאזור מגורים א'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מוהליבר 112 יהוד	שם התכנית	שם התכנית	1.1
------------------	-----------	-----------	-----

		ומספר התכנית	
--	--	--------------	--

411-0522706	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

1.373 דונם		שטח התכנית	1.2
------------	--	------------	-----

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------

מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	--------------------------------------

62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8	לפי סעיף בחוק
---	---------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
---	------------------

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
------------------	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יהוד-נווה אפריים
קואורדינאטה X	190429
קואורדינאטה Y	660703

**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	מוהליבר	112	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6727	מוסדר	חלק	359	

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/03/1960		748	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 365 /א. הוראות תכנית גמ/ 365 /א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	גמ/ 365 /א
02/12/1971		1782	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 865
02/03/1975		2093	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ 1022. הוראות תכנית יד/ 1022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/ 1022
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
05/08/1982		2840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 1074 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ 1074 /1
03/05/1985		3193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 /1. הוראות תכנית ממ/ 10004 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10004 /1
25/12/1989	1240	3729	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 10004 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ 10004 /2
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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יד/ מק/ 2113	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 2113. הוראות תכנית יד/ מק/ 2113 תחולנה על תכנית זו.	4581		04/11/1997
תמא/ 34/ ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון דרורי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גיליון מס' 1 מתוך 2	26/06/2017	אהרון דרורי	26/06/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	גיליון מס' 2 מתוך 2	26/06/2017	אהרון דרורי	26/06/2017	2	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09/04/2017	אהרון דרורי	09/04/2017	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
	פרטי	גבריאל קשיש			יהוד	מוהליבר	112	054-2153016		gabi200659@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריאל קשיש			יהוד	מוהליבר	112	054-2153016		gabi200659@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישאל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5456163		
חוכר		גבריאל קשיש			יהוד	מוהליבר	112	054-2153016		gabi200659@gmail.com
חוכר		חנה קשיש			יהוד	מוהליבר	112	054-2030680		
חוכר		אייל רשף			יהוד	מוהליבר	112	054-2333455		
חוכר		ענבל רשף			יהוד	מוהליבר	112	054-2030230		

**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	אהרון דרורי	35986	אהרון דרורי אדריכל	יהוד	חתוכה סעדיה	10	050-7838444	03-6775048	drory.ah@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	ליפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		llmoded@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 5 יח"ד במגרש והגדרת שטחי שרות מותרים ליחידות הדיור הנוספות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת 5 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.
- ב. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4א) לחוק.
- ג. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) לחוק (2) לחוק.
- ד. זיקת הנאה לכלי רכב למגרש הפנימי עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.
- ה. זיקת הנאה להולכי רגל למגרש הפנימי עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.



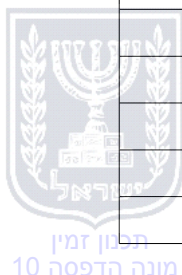
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
חניה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה מוצע	מגורים ב'	1



**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,373	100
סה"כ	1,373	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,375.44	מגורים ב'
100	1,375.44	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה 5 יח"ד. 2. נספח הבינוי הינו מנחה למעט לנושא מיקום וכניסת כלי רכב. 3. מרחק בין בניינים יהיה על פי המסומן בתכנית הבינוי. 4. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.6 מ'. 5. גובה חלונות במרתף יהיה 1.5 מ'. 6. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף.
ב	<b>קווי בנין</b> קוי בניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5 (3)	5	3	3	2 (2)	9.5	5	37	119.3	1637.91	508.01		(1) 210	919.91	1373	1-5	1	מגורים ב'	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:

1. מרתף - לפי הוראות של תכנית יד/10004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).
2. מחסן - יתאפשר במידה ולא יבנה מרתף בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי בשירות כוללים 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר מ.מ.ד. + 15 מ"ר חניה לכל יח"ד
- (2) בנוסף בנייה על הגג - עד 35 מ"ר שנכללים באחוזי הבנייה המותרים.
- (3) לרחוב מוהליבר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

תכנית הבינוי, הפיתוח והעישוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר תכלול בין היתר, הנושאים הבאים:

1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
2. עיצוב חזיתות בקני"מ 250:1.
3. אופן עיצוב הגגות.
4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
6. סימון חניות ומיקומם כולל שערים.
7. פרט לנושא פילר אשפה, בהנחיית המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.
8. פרטי מבנה החניה (במידה 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 טיפוס לגדר.
13. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
14. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1.

**6.2****חניה**

1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הוועדה.
3. קווי בנין למבנה חניה: בהתאם לתכנית התקפה. במקרה של חניה בקו בניין קדמי 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 המגרש השכן.
6. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים (במידה וקיימות)

**6.3****חלוקה ו/או רישום**

תירשם זיקת הנאה בין המבנים בהתאם לתשריט.

**6.4****הוראות פיתוח**

1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
5. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש.



<b>6.4</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	6. 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 התשתית ומהנדס העיר.
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.5-6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה. 2. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל. 3. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.
<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים והתאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה. 2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. 3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז. 4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים.