

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 411-0248823

קדושי מצרים 3 - יהוד

מרכז

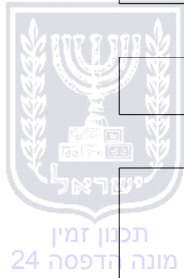
מחוז

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

1. התכנית משנה את קו הבניין המותר לכיוון רחוב קדושי מצרים בתחום הבניין בלבד לפי המצב הקיים בפועל כמפורט:

בקומת הקרקע ובקומות א'-ז' 1.75 מ' במקום 5.00 מ'.  
ובקומות ח' ט', בתחום הבליטה הקימת בלבד - 0.30 מ' במקום 5.00 מ'

2. התכנית משנה את קו הבניין המותר עבור מרפסות, כולל העמודים התומכים אותן, לכיוון רחוב קדושי מצריים (דרום) לאפס.

3. לקבוע שטח חלקה 6,279 מ"ר במקום 6,160 מ"ר לפי התשריט לצרכי רישום של המודד נתן שלוינגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קדושי מצרים 3 - יהוד

ומספר התכנית

מספר התכנית 411-0248823

7.544 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (א) סעיף קטן 4

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



תכנון זמין  
הדפסה 24

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יהוד-נווה אפריים
	קואורדינאטה X	189426
	קואורדינאטה Y	660194

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם שבין הרחובות: קדושי מצריים בצד דרום, עץ האפרסק בצד צפון וסעדיה חתוכה בצד מזרח.  
המתחם כולל מגרש מיועד למגורים מיוחד ג' עם שלושה בנייני מגורים בני 9 קומות מעל קומת קרקע, 96 יח"ד (3x32).

### 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	קדושי מצרים	3	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6692	מוסדר	חלק		1, 55, 59
6694	מוסדר	חלק	186	

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 24

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/1993	3467	4124	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 865 / 22 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ 865 / 22
02/12/1971		1782	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 865 / א. הוראות תכנית ממ/ 865 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 865
03/06/1982		2820	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 865 / א. הוראות תכנית ממ/ 865 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 865 / א
25/12/1989	1240	3729	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ 10004 / 2. הוראות תכנית יד/ 10004 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/ 10004 / 2
24/02/2003	1614	5161	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 6170. הוראות תכנית יד/ מק/ 6170 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/ מק/ 6170

הערה לטבלה:

התכנית כפופה גם לתמ"א 34/ב/3, ולתמ"א 2/4



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניקי פיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניקי פיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	בעלי הזכות של הדירות בבנין - חתימה	08/02/2017	ניקי פיין	07/02/2017	2		מנחה	הליכים סטטוטוריים
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	09/01/2018	ניקי פיין	09/01/2018	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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	יעקב אייזנשטיין			יהוד	(1)				
	פרטי	מריה אייזנשטיין			יהוד	(1)				
	פרטי	אלכסנדר אלכסנדרוביץ'			יהוד	(1)				
	פרטי	לובה אלכסנדרוביץ'			יהוד	(1)				
	פרטי	גלינה אפשטיין			יהוד	(1)				
	פרטי	פני דוגרו			יהוד	(1)				
	פרטי	שלומו דוגרו			יהוד	(1)				
	פרטי	אברהם דוק			יהוד	(1)				avi.dook@intel.com
	פרטי	מלי דוק			יהוד	(1)				
	פרטי	זהבה זילברמן			יהוד	(1)				
	פרטי	קונסטנטין טיאחין			יהוד	(1)				
	פרטי	לאה כהן			יהוד	(1)				
	פרטי	משה כהן			יהוד	(1)				
	פרטי	אנגלו מוסקטי			יהוד	(1)				
	פרטי	גל שרית ממון			יהוד	(1)				
	פרטי	משה ממון			יהוד	(2)				
	פרטי	יעל סניור			יהוד	(1)				
	פרטי	נסים סניור			יהוד	(1)				
	פרטי	יצחק פיגין			יהוד	(1)				
	פרטי	יהודית שורק			יהוד	(1)				
	פרטי	יורם שורק			יהוד	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב קדושי מצרים 3.

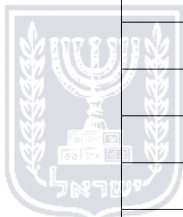
(2) הערה: ,, כתובת: רחוב קדושי מצרים 3.

1.8.2 יזם

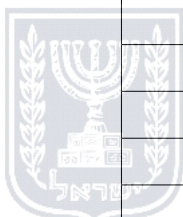
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב אייזנשטיין			יהוד	(1)				
פרטי	מריה אייזנשטיין			יהוד	(1)				
פרטי	אלכסנדר אלכסנדרוביץ'			יהוד	(1)				
פרטי	לובה אלכסנדרוביץ'			יהוד	(1)				
פרטי	גלינה אפשטיין			יהוד	(1)				
פרטי	פני דוגרו			יהוד	(1)				
פרטי	שלומו דוגרו			יהוד	(1)				
פרטי	אברהם דוק			יהוד	(1)				avi.dook@intel.com
פרטי	מלי דוק			יהוד	(1)				
פרטי	זהבה זילברמן			יהוד	(1)				
פרטי	קונסטנטין טיאחין			יהוד	(1)				
פרטי	לאה כהן			יהוד	(1)				
פרטי	משה כהן			יהוד	(1)				
פרטי	אנגלו מוסקטי			יהוד	(1)				
פרטי	גל שרית ממן			יהוד	(1)				
פרטי	משה ממן			יהוד	(1)				
פרטי	יעל סניור			יהוד	(1)				
פרטי	נסים סניור			יהוד	(1)				
פרטי	יצחק פיגין			יהוד	(1)				
פרטי	יהודית שורק			יהוד	(1)				
פרטי	יורם שורק			יהוד	(1)				

(1) כתובת: רחוב קדושי מצרים 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית				עיריית יהוד-מונוסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391351		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלי הזכויות בבנין קדושי מצרים 3 לפי רשימה מצורפת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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	ניקי פיין	10504		פתח תקוה	מזא"ה	3	03-9305589	03-9347308	niki.fein@gmail.com
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

- לשנות את קו הבניין לכיוון רחוב קדושי מצרים, בתחום הבניין, בהתאם למצב הקיים בפועל.
- לשנות את קו הבניין במותר לבליטת מרפסות לכיוון רח' קדושי מצרים
- לקבוע את שטח החלקה 6,279 מ"ר (במקום 6,160 מ"ר).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קו בניין קידמי לרחוב קדושי מצרים בתחום הבניין קיים בלבד יהיה 1.75 מ' בקומת הקרקע ובקומות אי-ז', ו 0.30 מ' באזור הבליטה הקיימת בקומות ח' ט'. הכל בהתאם למצב הקיים, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 בחוק.
- קו הבניין המותר למרפסות לכיוון רח' קדושי מצרים, כולל עמודים התומכים אותו, יהיה עד גבול המגרש 0.00 מ' (אפס), לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 בחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

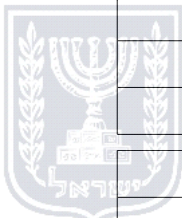
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים ג'	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים ג'	4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' מיוחד	6,279	83.23

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.77	1,265	דרך מאושרת
<b>100</b>	<b>7,544</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.86	1,265.3	דרך מאושרת
83.14	6,237.42	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>7,502.72</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	הוספת מרפסות לדירות קיימות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	1. בניית המרפסות תהיה בהינף אחד 2. תהיה שמירה על חזית אחידה
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי												
אחורי												
צידי- שמאלי												
צידי- ימני												
מעל הכניסה הקובעת												
(2)	(2)	(2)	(2)	9	96			1700	9200 (1)	6279	4	מגורים ג'
										1265	1001	דרך מאושרת

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. זכויות הבניה בתחום התכנית ללא שינוי - לפי תכניות בתוקף
2. קו הבנין לכיוון רח' קדושי מצרים, בתחום הבנין בלבד יהיה 1.75 מ' בקומת הקרקע ובקומות א'-ז' ו 0.30 מ' בתחום הבליטה הקימת בקומות ח' ט'. (הכל לפי המצב הקיים).
3. קו הבנין עבור בליטת מרפסות לכיוון רח' קדושי מצריים, כולל העמודים התומכים אותן - 0.00 מ' (אפס).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת מרפסות בהתאם להוראת תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תיקון התשס"ח - 2008..
- (2) כמתואר בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה :  
הבטחת הריסת הגדר והשערים הבנויים מחוץ לתחום המגרש ברחוב קדושי מצרים.

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**תכנית מס' 411-0248823 - קדושי מצרים 3, יהוד**  
**בעלי הזכות בבנין**

קומה	דירה	שם בעל הזכות	מספר ת.ז.	חתימה
1	1	רוזליה פסינסקי	306508458	
		לב פסינסקי	306508417	
	2	טל פרנקל	056442908	
		טלי פרנקל	057521148	
	3	משה ממן	059601591	
		גל שרית ממן	022406094	
	4	אדוארד ווינר	309178374	
		אבילינה ווינר	309178457	
2	5	ניסים סניור	023066434	
		יעל סניור	023079767	
		סיגל ארביב מינס	58649872	
	7	יוליה דיאטלוב	320631856	
		מיכאל דיאטלוב	320631799	
	8	אנגלו מוסקטי	028566842	
		אורית מוסקטי	029487378	
3	9	דניס בר נוי	069685741	
		גידי בר נוי	059134122	
		איריס נחום	034108803	
	10	רמי נחום	038713343	
		שלומו דוגרו	022220503	
		פני דוגרו	027766070	
	12	קונסטנטין טיאהין	306217753	
		רוזליה טיאהין	314166885	
4	13	יעקב אייזנשטיין	306926932	
		מריה אייזנשטיין	306927120	
		גלינה אפשטיין	310535208	
		יצחק פיגין	310535166	
	15	מלי דוק	059778373	
		אברהם דוק	059682948	
	16	אלכסנדר אלכסנדרוביץ'	308747294	
		לובה אלכסנדרוביץ'	308747369	
5	17	מיכה פרנקו	23066541	
		רחל פרנקו	24150336	
	18	יהודית שורק	014440812	
		יורם שורק	022022685	
	19	סרגי מסרסקי	305969230	
		לריסה מסרסקי	305969289	
	20		גלינה גיזל	305969388
אהרון מוטקין			304112378	
רעיסה מליאבסקגויה			304112402	



	50667997	זהבה זילברמן	21	6
	022613277	משה כהן	22	
	023583867	לאה כהן		
	304526502	אלכסנדר אזוריאנסקי	23	
	304526569	אינה אזוריאנסקי		
	311883409	יבגני צ'ורסין	24	
	308747377	ויקטוריה צ'ורסין		
	027923267	משה גוזגל	25	7
	025260654	רינת גוזגל		
	307311290	איזבלה רונד	26	
	307311225	גנדי רונד		
	034411280	ג'ודי אריק	27	
	035768209	דודי אריק		
	303922074	מארט מורמיס	28	
	303922094	ולנטינה מורמיס		
	51149011	מעודה מאיר	29	8+9
		יעקב שפיר	30	
	023960867	מיכל חן	31	
	024244938	גבי חן		
	54276506	יוסי קפון	32	
	054896378	מתי קפון		

