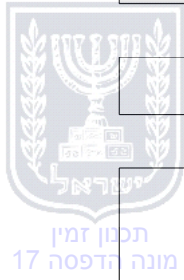


הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0519066

צוקרמן-טננבוים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 4 יח"ד במגרש למגורים, הוספת 7% שטחי בנייה, הגדרת שטחי שירות מותרים ליח"ד הנוספות, הכל בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לאזור מגורים א'. והגדלת צפיפות הבניה ל 4.22 יחידות לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית צוקרמן-טננבוים

מספר התכנית 411-0519066

1.2 שטח התכנית 0.947 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) (16) א (א) (2), 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**

יהוד-נווה אפריים	מרחב תכנון מקומי
190128	קואורדינאטה X
660330	קואורדינאטה Y

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	טננבוים		
יהוד	צוקרמן צביה ויצחק		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6727	מוסדר	חלק	368	

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**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/2/10004 ממשיכות לחול.	שינוי	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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל מרים מטליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל מרים מטליס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09/05/2017	רחל מרים מטליס	10/04/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		26/12/2017	רחל מרים מטליס	26/12/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		29/08/2017	רחל מרים מטליס	10/04/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	סיון טסטסה רגב			יהוד	טננבוים	20			sivan04@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טסטסה רגב		טסטסה רגב	יהוד	טננבוים	20			sivan04@gmail.com
פרטי	אורי רגב		רגב	פרדס חנה- כרכור	תל צבי	165			ori.regev. 8@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סיון טסטסה רגב		טסטסה רגב	יהוד	טננבוים	20			sivan04@gmail.com
בעלים		אורי רגב		רגב	פרדס חנה- כרכור	תל צבי	165			ori.regev. 8@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל מרים מטליס		רחל מרים מטליס	קרית אונו	החבצלת	6	036357552		rachelmeitlis@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	ליפמן	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		llmoded@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת 4 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) (א) (2) לחוק.

ד. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף 62 א (א)סעיף קטן (9) לחוק.

ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

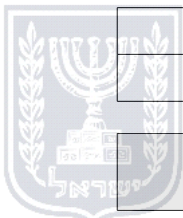


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	947.48	100
סה"כ	947.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	4.1.1 מבנה מגורים צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה 4 יח"ד. 2. מרחק בין בניינים יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי. 3. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.60 5. גובה חלונות במרתף יהיה עד 2.60 מ'. 6. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף. 7. תתאפשר בניה על הגג עד 35 מ"ר שנכללים בזכויות בניה המותרות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה 2 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד. 2. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה הריסת המסומן להריסה לפי המסומן בהיתר הבניה יהיה תנאי למתן תעודת גמר ליח"ד הנוספות בכל מגרש וללא תלות בשכן.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קוי בניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p>



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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות							
3	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.5	4	37	1.16	1093.41	2) 350.92	1) 108	634.49	947	1	מגורים ב'	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5) 4	1	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:

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. שטחו יתווסף לשטחי השרות הנקובים בטבלה: שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים לכל יח"ד 12 מ"ר מ.מ.ד. + 15 מ"ר חניה לכל יח"ד. בנוסף לשטחי השרות העיליים ובמידה ולא יבנה מרתף תותר הקמת מחסן בשטח של 15 מ"ר בכל יחידה ..
- (2) מרתף מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים) ..
- (3) תותר בנייה על הגג - עד 35 מ"ר שנכללים באחוזי הבנייה המותרים ..
- (4) לצד רחוב צוכרמן.
- (5) לכיוון רחוב טנגבאום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות



6.1	בינוי ו/או פיתוח	<p>תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר תכלול בין היתר, 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 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. 15. הסדרת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל.
6.2	חניה	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>החלקה רשומה במשרדי רישום המקרקעין.</p>
6.4	הוראות פיתוח	<ol style="list-style-type: none"> 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

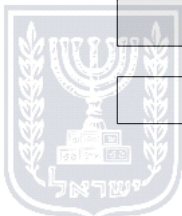
6.4	הוראות פיתוח
	<p>יטופל בתחום המגרש .</p> <p>6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.5-6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת .</p>
6.7	תשתיות
	<p>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.</p> <p>2. ביוב : יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>3. ניקוז : הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז.</p> <p>4. מים : צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>5. תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 411-0519066 שם התוכנית: צוקרמן-טנגבוים

עורך התוכנית: רחל מיטליס תאריך: 10-04-2017 חתימה

רחל מיטליס
מהנדסת בנין
מ.ר. 24711

יעוד	מס' מגרש	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)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'		947	568.2	55 (1) (2)	284.1 (3)	907.3	30	2	2.11	9.2	2	1	4 (4)	3	3 (5)	3

- (1) בכל יחידת דיור, שטחי השירות העיליים כוללים שטח ממ"ד על פי דרישות ה.ג.א. 12.5 מ"ר, סככה לרכב בשטח 15 מ"ר.
- (2) במקרה שלא תבנה קומת מרתף, תותר הקמת מחסן עילי בשטח 15 מ"ר לכל יחידה.
- (3) מרתף. המרתף על פי הוראות התכנית יד/1004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע.
- (4) קו בניין קדמי לכיוון רח' טנגבאום.
- (5) קו בניין צידני לכיוון רח' צוקרמן.

