

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0664201

יסמין 1,3,5,7 יהוד מונוסון



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון
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

תכנית בהסכמת כל הבעלים שבאה בכדי לשנות את קווי בניין במגרש עבור בנייה קיימת בלבד, להוסיף זכויות בנייה של 7%, לשנות את תכנית הבנייה ל 55% במקום תכנית קיימת של 52% כל זה בא בכדי להכשיר חריגות בנייה שנעשו במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יסמין 1,3,5,7 יהוד מונסון

ומספר התכנית

מספר התכנית 411-0664201

1,002 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (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-מונסון

188592 קואורדינאטה X

660304 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבוא יסמין פינת דרך החורש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	מבוא יסמין	5	
יהוד	מבוא יסמין	3	
יהוד	מבוא יסמין	1	
יהוד	מבוא יסמין	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6809	מוסדר	חלק	26	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/05/1989	2814	3654	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10004 /2. הוראות תכנית ממ/10004 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10004 /2
14/11/1991	671	3943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/במ/2004 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/במ/2004
08/02/1996	1573	4379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/במ/2004 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/במ/2004 /1
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
22/02/2004		5274	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/מק/2004 /1 א ממשיכות לחול.	שינוי	יד/מק/2004 /1 א
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3



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
כן		17: 19 06/02/2020	אהרון דרורי	06/02/2020	1		מחייב	טבלת שטחים
לא		13: 02 16/06/2019	אהרון דרורי	16/06/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 03 16/06/2019	אהרון דרורי	16/06/2019	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	טליה הובר			יהוד	מבוא יסמין	1			avigdor@zodiakenergy.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טליה הובר			יהוד	מבוא יסמין	1			avigdor@zodiakenergy.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132		
חוכר		טליה הובר			יהוד	מבוא יסמין	1			avigdor@zodiakenergy.com
חוכר		אביגדור הובר			יהוד	מבוא יסמין	1			avigdor@zodiakenergy.com
בעלים		ציון דהרי			יהוד	מבוא יסמין	3			
בעלים		שושנה דהרי			יהוד	מבוא יסמין	3			
בעלים		מנחם שמש			יהוד	מבוא יסמין	5			
בעלים		צביה שמש			יהוד	מבוא יסמין	5			



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מינה ארדיטי טשמובסקי			יהוד	מבוא יסמין	7			
בעלים		רון ארדיטי			יהוד	מבוא יסמין	7			



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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		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 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

שינוי קווי בניין לבנייה הקיימת בלבד, הוספת זכויות בנייה ושינוי תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בניין קידמי לרחוב מבוא יסמין ל- 3.9 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ב. שינוי קו בניין קידמי לדרך החורש (לבנייה הקיימת בלבד) ל- 2.5 מ' לבנייה קיימת ו- 4 מ' לבנייה חדשה עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ג. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) לחוק.

ד. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ושרות ל 55% עפ"י סעיף 62א (א) (9) לחוק.

ה. שינוי עיצוב עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

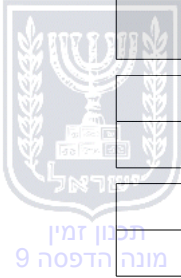
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	26
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
26	26

3.2 טבלת שטחים

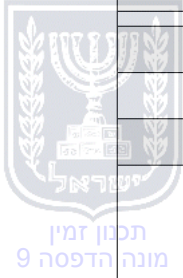
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,002	מגורים א'
100	1,002	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	999.98	מגורים ב'
100	999.98	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה 4 יח"ד עפ"י מצב קיים.</p> <p>2. מרחק בין בניינים יהיה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. קו בניין לחצר משק ולחניה מקורה יהיה 0 מ' מגבול מגרש הגובל בדרך החורש.</p>
ב	קווי בנין
	קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
ג	חניה
	<p>1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה 2 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד.</p> <p>2. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.</p>
ד	הריסות ופינויים
	1. בהתאם לאמור בסעיף 6.6 (1) תנאים להיתר בנייה.
ה	תכנית בינוי
	תכנית הבינוי הינה מחייבת אך ורק לעניין קווי הבניין ומרחק בין בניינים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
											שרות						עיקרי
קדמי 3.9 (7)	6.4	4 (6)	2.1 (5)	1	2 (4)	9.6	4	124.6	1248.2	300 (3)	150 (2)	798.2 (1)	1002	1-4	26	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

חלוקת מדויקת של שטחי הבנייה ושטחי הקרקע בין היחידות השונות הוא כמפורט בטבלת הקצאת זכויות הבנייה לפי יח"ד המצויה בתקנון זה, במקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין טבלת הקצאת זכויות הבנייה לפי יח"ד יגברו הוראות בסעיף זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבנייה למטרות עיקריות לא יעלו על 55% לקומה.

(2) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 12.5 מ"ר מ.מ.ד. + 17 מ"ר חניה + 8 מ"ר חצר משק.

(3) תותר בניית מרתף לשימושים ובתנאים הבאים: 1. תורשה בניית מרתפים בבניינים צמודי קרקע לשימוש כשטחי שירות. 2. שטח במרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של קומת הכניסה לבניין. 3. שטח המרתף לא יעלה על 75 מ"ר ליח"ד. 4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע.

(4) תותר בנייה בעליית גג עד 40 מ"ר שנכללים בשטחי הבנייה המותרים.

(5) צפון מזרח.

(6) לדרך החורש- 2.5 מ' לבנייה קיימת בלבד.

(7) לרחוב יסמין.

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.
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 הועדה. 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	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 יטופל בתחום המגרש. 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, בתיאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.

6.5

תשתיות

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.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. סימון להריסה של מבנים חורגים בכל יח"ד, ללא תלות בשכן.

6.7

תנאים למתן תעודת גמר

1. הריסת המבנים המסומנים בהיתר הבנייה.

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	

7.2

מימוש התכנית

10 שנים



טבלת הקצאת זכויות בניה - לפי יחידות דיור



תוכנית מספר: 411-0664201 שם התוכנית: יסמין 1,3,5,7 יהוד מונוסון

עורך התוכנית: דרורי אהרון תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שם יחידת דיור (מ"ר)	הקצאת שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה לכל יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מקסימום שטח עיקרי לקומה (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מל	מתחת			קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי												
מגורים ב'	מגורים	101	1002	1	244.7	199.1	37.5	0	75	311.6	127.3	55%	1	9.6	מל	מתחת	ראה טבלת זכויות	ראה טבלת זכויות			
				2	239.5	198.8	37.5	0	75	311.3	130.0	55%	1	9.6	מל	מתחת	ראה טבלת זכויות	ראה טבלת זכויות			
				3	239.5	198.8	37.5	0	75	311.3	130.0	55%	1	9.6	מל	מתחת	ראה טבלת זכויות	ראה טבלת זכויות			
				4	278.3	201.5	37.5	0	75	314.0	112.8	55%	1	9.6	מל	מתחת	ראה טבלת זכויות	ראה טבלת זכויות			
				1-4	1002	798.2	150.0	0	300	1248.2		4									

הערות:

- (1) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 12.5 מ"ר מ.מ.ד. + 17 מ"ר חניה + 8 מ"ר חצר משק.
- (2) מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).

