

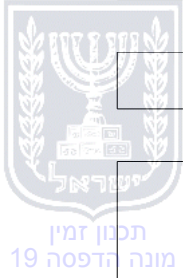
הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0440727

קפלן 35 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 ללא הסכמת כל הבעלים, תכנית זו באה כדי לממש את זכויות הבניה במגרש עפ"י מדיניות הוועדה המקומית וליישם את הדברים הבאים בחלקה:

1. חלוקת המגרש לשני מגרשים שווים בגודלם.
2. קביעת 2 יח"ד בכל מגרש, סה"כ 4 יח"ד
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הוספת זכויות בנייה.
5. הוספת שטחי שירות ליח"ד הנוספות.
6. תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



קפלן 35 יהוד מונוסון

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

411-0440727

מספר התכנית

1.354 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|-------------|
| מרחב תכנון מקומי | יהוד-מונסון |
| קואורדינאטה X | 189753 |
| קואורדינאטה Y | 660717 |

1.5.2 תיאור מקום**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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------|
| | 35 | קפלן | יהוד |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6684 | מוסדר | חלק | | 115, 143, 147 |

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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 |
| 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/ 4 / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | 25/05/1997 |
| יד/ מק/ 5001 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 5001. הוראות תכנית יד/ מק/ 5001 תחולנה על תכנית זו. | 4493 | | 20/02/1997 |
| יד/ 10004 / 2 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 10004 / 2 ממשיכות לחול. | 3729 | 1240 | 25/12/1989 |
| ממ/ 10004 / 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 ממשיכות לחול. | 3193 | | 03/05/1985 |
| ממ/ 865 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 / א ממשיכות לחול. | 2820 | | 03/06/1982 |
| ממ/ 916 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 916 ממשיכות לחול. | 1939 | | 19/08/1973 |
| ממ/ 865 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 ממשיכות לחול. | 1782 | | 02/12/1971 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| גמ/ 365 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 365 / א ממשיכות לחול. | 748 | | 24/03/1960 |
| יד/ 377 / 3 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 377 / 3 ממשיכות לחול. | 580 | | 23/01/1958 |



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 | | 11: 54 16/07/2019 | אפריים יהוד | 16/07/2019 | 12 | | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| כן | | 17: 00 06/02/2020 | אהרון דרורי | 06/02/2020 | 1 | | מחייב | טבלת שטחים |
| לא | גיליון מס' 2 מתוך 2 | 13: 57 14/08/2019 | אהרון דרורי | 14/08/2019 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | גיליון מס' 1 מתוך 2 | 18: 46 20/11/2019 | אהרון דרורי | 20/11/2019 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 12: 56 02/04/2019 | אהרון דרורי | 28/03/2019 | 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 | משה אלבלח | | | יהוד | קפלן | 35 | | | drory.ah@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|------|------|-----|-------|-----|--------------------|
| פרטי | משה אלבלח | | | יהוד | קפלן | 35 | | | drory.ah@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 ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632132 | | |
| חוכר | | משה אלבלח | | | יהוד | קפלן | 35 | | | drory.ah@gmail.com |
| חוכר | | שמואל אשר | | | יהוד | קפלן | 35 | | | doffice@sr-arc.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-----------------------|------|----------------|-----|-------------|-----|--------------------|
| | עורך ראשי | אהרון דרורי | | אהרון דרורי אדריכל | יהוד | חתוכה סעדיה | 10 | 050-7838444 | | drory.ah@gmail.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|------|--------------|---------------|----------------------|----------|------------|-----|------------|------------|----------------------|
| שמאי מקרקעין | שמאי | אפריים יהוד | 351 | | שהם | הירדן | 34 | 03-9732493 | 03-9732707 | efi@efiyehud.co.il |
| 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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

חלוקת המגרש לשני מגרשים וקביעת זכויות והוראות בנייה לכל מגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה של המגרש ל-2 מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק.

2. תא שטח מס' 101

א. קביעת 2 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.

ב. שינוי קו בניין קדמי לרחוב קפלן ל- 5.7 מ' במקום 6 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ג. קביעת קו בניין 0 מ' בגבול המשותף ליח"ד החדשות עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ד. שינוי קו בניין אחורי ל- 4 מ' במקום 5 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ה. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתכניות הבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.

ו. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ז. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק.

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

ט. זיקת הנאה לכלי רכב ומעבר רגלי למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.

י. זיקת הנאה לפחי אשפה, מדי מים, פילרים חשמל ובלוני גז עבור כל יחידות הדיור במגרש עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.

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

3. תא שטח מס' 102

א. קביעת 2 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.

ב. שינוי קו בניין קדמי לרחוב קפלן ל- 5.7 מ' במקום 6 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ג. קביעת קו בניין 0 מ' בגבול המשותף ליח"ד החדשות עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ד. שינוי קו בניין אחורי ל- 4 מ' במקום 5 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ה. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתכניות הבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.

ו. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ז. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק.

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

ט. זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.

י. זיקת הנאה לפחי אשפה, מדי מים, פילרים חשמל ובלוני גז עבור כל יחידות הדיור במגרש עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

| יעוד | תאי שטח |
|------------|----------|
| מגורים ב' | 102, 101 |
| דרך מאושרת | 301 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|------------|----------------|
| זיקת הנאה | מגורים ב' | 102, 101 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ב' | 102, 101 |
| להריסה | דרך מאושרת | 301 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 102 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 301 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ב' | 102, 101 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 74 | 5.18 |
| מגורים א | 1,354 | 94.82 |
| סה"כ | 1,428 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 74.09 | 5.20 |
| מגורים ב' | 1,351.47 | 94.80 |
| סה"כ | 1,425.57 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים צמודי קרקע |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בנייה |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש 101 יהיה 2 יח"ד, תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת. 2. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש 102 יהיה 2 יח"ד, תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת. 3. מרחק בין בניינים קיימים לחדשים יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי והינו מחייב. 4. המרחק בין הבניינים הקיימים בחזית לרחוב קפלן יישמר כפי שהוא כל עוד הם קיימים ולא תתאפשר בנייה בתחום הרווח שביניהם, אלא אם יהרסו, אז תהיה אפשרות לבנות שני בניינים צמודים בקיר משותף ללא פתחים ובהסכמת בעלי הזכויות ובהתאם לתכנית הבינוי שתוגש כתנאי להיתר בנייה במבנה הראשון שיתבקש. 5. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.50 מ'. 6. גובה חלונות במרתף יהיה 2.10 מ'. 7. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף. 8. גבהים סופיים של הפיתוח יקבעו בבקשה להיתר הבניה. |
| ב | 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 |
| | 1. בהתאם לאמור בסעיף 6.7 (3) תנאים להיתר בנייה. |
| ד | קווי בנין |
| | קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. |
| ה | תכנית בינוי |
| | 1. תכנית הבינוי הינה מחייבת אך ורק לעניין קווי בנין, מרחק בין בניינים, זיקות הנאה, הריסות ומספר יחידות הדיור במגרש, לרבות מיקום כניסת הרכבים. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרכים כמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבנייה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הריסות ופינויים |
| | הריסת הגדרות המסומנות להריסה. |

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 | | |
|---------------|------------|-------|-------------|------------|--------------------|------------------------------------|-----------|-----------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|--------------|---------|-------|-----------|--------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי |
| (5) | (5) | (5) | (5) | 1 | (4) 2 | 9.5 | 2 | 116 | 788 | (3) 250 | (2) 84 | (1) 454 | 677 | 1-2 | 101 | מגורים ב' | | |
| (5) | (5) | (5) | (5) | 1 | (4) 2 | 9.5 | 2 | 116 | 788 | (3) 250 | (2) 84 | (1) 454 | 677 | 1-2 | 102 | 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

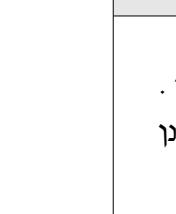

הערה ברמת הטבלה:

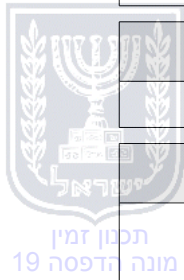
חלוקת מדויקת של שטחי הבנייה ושטחי הקרקע בין היחידות השונות הוא כמפורט בטבלת הקצאת זכויות הבנייה לפי יח"ד המצויה בתקנון זה, במקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין טבלת הקצאת זכויות הבנייה לפי יח"ד יגברו הוראות בסעיף זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבנייה למטרות עיקריות לא יעלו על 37% לקומה.
- (2) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר מ.מ.ד. + 15 מ"ר חניה.
- (3) מתחת לקונטור קומת קרקע.
- (4) תותר בנייה על הגג - עד 35 מ"ר לכל יח"ד שנכללים בשטחי הבנייה המותרים.
- (5) קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי ונספח מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

| | | |
|--|--|--|
| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> | <p>תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר קביעת שטחי גינון וחניה.</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 מדרג ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. 14. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1. | |
| 6.2 | חניה | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> | <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 | חלוקה ו/או רישום | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות על כל החלקה בשלמותה כדין, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית. 2. איחוד וחלוקה חל רק על תאי השטח 101 ו-102. 3. באחריות יוזם התכנית, במקרה של תכנית איחוד וחלוקה, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה. | |
| 6.4 | זיקת הנאה | |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. זיקות ההנאה כפי שמופיעים בתשריט יהיה מחייב. | |



| | |
|------------|---|
| 6.4 | זיקת הנאה |
| | <p>2. זיקת הנאה להולכי רגל ורכב עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי.</p> <p>3. זיקות ההנאה ישמשו את כל דיירי המגרש.</p> <p>4. ניתן לאפשר שינוי בתחום זיקת ההנאה בעת הגשת היתר הבנייה בטווח שלא יחרוג מ-15% מתחום זיקת ההנאה ולא יפגע השימוש הפונקציונלי בזיקת ההנאה.</p> <p>5. לא תאושר כל עבודות בנייה בתחום זיקות ההנאה לרבות גידור למעט העברת תשתיות.</p> <p>6. זיקות ההנאה תרשמנה בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת תעודת גמר.</p> |
| 6.5 | הוראות פיתוח |
| | <p>1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.</p> <p>2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.</p> <p>3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.</p> <p>4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</p> <p>5. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי 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> |
| 6.6 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</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.</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 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.1-6.7 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בנייה, לרבות חלוקה פנימית של השטחים התואמת את המפורט בטבלת הקצאת זכויות בנייה בתכנית זו.</p> <p>2. אישור הועדה המקומית לתוכנית לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה עבור יח"ד 2 בתא שטח 101 ועבור יח"ד 2 בתא שטח 102 יהיה הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה בכל תא שטח וללא תלות בשכן.</p> <p>4. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>5. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת.</p> <p>6. אישור פקיד היערות הינו תנאי לדיון בתכנית בוועדה המקומית לפני קבלת היתר הבנייה.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה הסדרת כל מקומות החניה בתא השטח המבוקש לרבות למבנים קיימים.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

| | |
|---|------------|
| תנאים למתן תעודת גמר | 6.9 |
| <p>1. תנאי לתחילת עבודות הבנייה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>3. רישום החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין הינה תנאי הינה תנאי למתן תעודת גמר.</p> | |

| | |
|------------------------|-------------|
| היטל השבחה | 6.10 |
| 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

טבלת הקצאת זכויות בניה - לפי יחידות דיור

תוכנית מספר: 411-0440727 שם התוכנית: קפלן 35 יהוד מונסון

עורך התוכנית: דרורי אהרון תאריך: _____ חתימה: _____

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם (נטו) | מספר יח"ד | מקסימום שטח עיקרי לקומה (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | שטח הקצאת שטח (מ"ר) | שם יחידת דיור (מ"ר) | גודל תא שטח (מ"ר) | מס' תא שטח | שימוש | יעוד | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------------|------------|------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------|--------------------|-------|---------------------|---------------------|-------------------|------------|-------|------|------------------------|-------|-----|--------|-----------|--|---|--|--|--|-----|--|-----|---|--|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|--|--|
| | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | סה"כ שטחי בניה לכל יח"ד | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | שירות | עיקרי | שירות | עיקרי | | | | | | | שירות | עיקרי | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ראה טבלת זכויות | | | ראה טבלת זכויות | | 9.5 | 3 | 1 | 0 | 114 | (1) | 469 | (3) | 152 | 0 | (2) | 42 | (1) | 275 | 411 | 1 | 677 | 101 | מגורים | ב' מגורים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ראה טבלת זכויות | | | ראה טבלת זכויות | | 9.5 | | 1 | 0 | 120 | (1) | 319 | (3) | 98 | 0 | (2) | 42 | (1) | 179 | 266 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | | | | 788 | | 250 | 0 | | 84 | | 454 | 677 | 1-2 | 677 | 101 | | |
| | ראה טבלת זכויות | | | ראה טבלת זכויות | | 9.5 | 3 | 1 | 0 | 115 | (1) | 451 | (3) | 145 | 0 | (2) | 42 | (1) | 264 | 393 | 1 | 677 | 102 | מגורים | ב' מגורים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ראה טבלת זכויות | | | ראה טבלת זכויות | | 9.5 | | 1 | 0 | 119 | (1) | 337 | (3) | 105 | 0 | (2) | 42 | (1) | 190 | 284 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סה"כ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | | | | 788 | | 250 | 0 | | 84 | | 454 | 677 | 1-2 | 677 | 102 | | |

הערות :

- (1) חלוקת שטחי הבנייה בין יח"ד מחייבת ובכפוף לטבלת הזכויות, תתאפשר סטייה של עד 5% בחלוקת השטחים בין יח"ד (בכל תא שטח).
- (2) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר מ.מ.ד. + 15 מ"ר חניה.
- (3) מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).