

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0638130

קפלנסקי 13 יהוד

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון

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

תכנית זו באה ליישם את הדברים הבאים בחלקה :

1. שינוי קו הבניין לשצ"פ בהתאם לבנוי בפועל.
2. תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קפלנסקי 13 יהוד

מספר התכנית 411-0638130

1.2 שטח התכנית 0.747 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 62א (א) (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

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יהוד-מונוסון
	קואורדינאטה X	190098
	קואורדינאטה Y	660707

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	קפלנסקי	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6727	מוסדר	חלק		267, 294

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 18



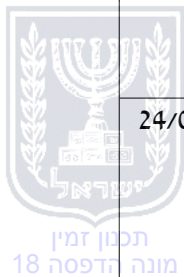
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
20/11/1980		2673	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 1210 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ 1210
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
03/05/1985		3193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 10004 / 1
27/02/1986		3305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 1210 / א ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ 1210 / א
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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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		18: 44 05/02/2020	אהרון דרורי	05/02/2020	1		מחייב	טבלת שטחים
לא		18: 07 19/08/2019	אהרון דרורי	19/08/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 50 21/08/2019	אהרון דרורי	21/08/2019	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	איבי מכמנדרוב			יהוד	קפלנסקי	13			ibbymek@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איבי מכמנדרוב			יהוד	קפלנסקי	13			ibbymek@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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		lmoded@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 הוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לשצ"פ (לבנייה הקיימת בלבד) ל- 2.8 מ' במקום 4 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
2. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 40% עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (9) לחוק.
3. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (א4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	87	11.65
מגורים א	660	88.35
סה"כ	747	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	87.18	11.67
מגורים ב'	659.92	88.33
סה"כ	747.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



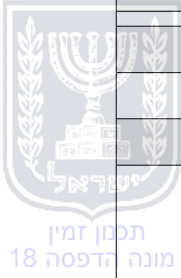
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה 2 יח"ד. 2. גבהים סופיים של הפיתוח יקבעו בבקשה להיתר הבניה.
ב	חניה 1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה 2 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד. 2. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.
ג	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה 1. בהתאם לאמור בסעיף 6.7 (3) תנאים להיתר בניה.
ד	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי 2. קווי בניין למקלט יהיו 0.00 מ' לשצ"פ ו-0.00 לגבול מגרש צד מערבי. 3. קווי בניין למחסן יהיו - צידי 0.00 מ' או 3.00 מ', אחורי 0.00 מ' או 3.00 מ'. 4. קווי בניין לחניה באישור הועדה המקומית.
ה	תכנית בינוי תכנית הבינוי הינה מחייבת אך ורק לעניין קוי בניין, מרחק בין בניינים, הריסות ומספר יח"ד במגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים עפ"י הוראות החוק.
4.2.2	הוראות
א	הריסות ופינויים 1. הריסת הגדרות המסומנים 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	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
קדמי	3 (7)	4 (6)	3 (5)	1	2 (4)	9.5	2	113	744	264 (3)	84 (2)	396 (1)	660	1-2	101	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 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 40% 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. (נכלל בחישוב השטחים).
- (4) תותר בנייה של חדר יציאה לגג או עלית גג - עד 35 מ"ר שנכללים בשטחי הבנייה המותרים.
- (5) צידי - צפוני.
- (6) קו בניין לכיוון השצ"פ א. קו בניין לבנייה חדשה או תוספת בנייה יהי 4 מ"ב. קו בניין לבנייה קיימת יהיה 2.8 מ' ולפי המסומן בתשריט.
- (7) צידי - מערבי.
- (8) חזית לרחוב קפלנסקי.



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18

6. הוראות נוספות



6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תכנית הבינוי, הפיתוח והעישוב 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 יש). 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. 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>6.2 חניה</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)
	<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד מוסמך, כמשמעותו בפקודת המדידות על כל החלקה בשלמותה כדין, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית. 2. התשריט לצרכי רישום יבוצע בהתאם לתכנית יד/ 1210.
	<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.4	הוראות פיתוח						
	<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>						
6.5	שמירה על עצים בוגרים						
	במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.						
6.6	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>						
6.7	תנאים למתן היתרי בניה						
	<p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.6-6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</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 סימון להריסה של הגדרות חורגות מגבולות מגרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה אישור חברת חשמל.</p> <p>5. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת.</p>						
6.8	תנאים למתן תעודת גמר						
	<p>1. תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר בפועל בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>2. הריסת המסומן להריסה בהיתר הבניה.</p>						
6.9	היטל השבחה						
	היטל השבחה ייגבה כחוק.						
7	ביצוע התכנית						
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>מימוש התכנית</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	מימוש התכנית	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	מימוש התכנית						
7.2	מימוש התכנית						
	5 שנים						

טבלת הקצאת זכויות בניה - לפי יחידות דיור

תוכנית מספר: 411-0638130 שם התוכנית: קפלנסקי 13 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)				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	
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
	ראה טבלת זכויות			ראה טבלת זכויות		9.5	3.03	1	40%	110.2	(1) 454	(3) 164.8	0	(2) 42	(1) 247.2	412	1	660	101	מגורים	מגורים ב'	
	ראה טבלת זכויות			ראה טבלת זכויות		9.5		1	40%	116.9	(1) 290	(3) 99.2	0	(2) 42	(1) 148.8	248	2					
								2			744	264	0	84	396.0	660	1-2	660	101	סה"כ		

הערות:

- (1) חלוקת שטחי הבנייה בין יח"ד מחייבת, אולם העברת שטחי בנייה בין יח"ד באותו תא שטח בשיעור של עד 5% משטחי הבנייה המותרים לא תהווה סטייה מתכנית זו.
- (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).