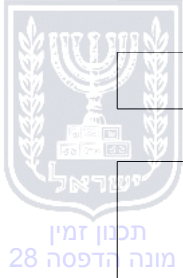


הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0752105

מתחם צופני



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

נטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בתאי שטח 1-2
2. הוספת 7% שטחי בנייה ל 67% במקום 60%.
3. הקטנת קו בניין צדדי מ-3.00 מ ל 2.70 מ'. תוך שמירת על מרווח תקני למקומות חניה.
4. הקטנת קו בניין אחורי מ-5.00 מ' ל 4.50 מ'.
5. הקטנת קו בניין אחורי בתא שטח 2 לפי הבניה הקיימת בלבד. במקרה של הריסה ובנייה מחדש קו בנין אחורי יהיה 4.50 מטר.
6. הקצאת שטח לכל יחידת דיור לפי הזכויות הקניינות.
הכל בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לאזור מגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם צופני

מספר התכנית 411-0752105

1.2 שטח התכנית 1.396 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יהוד-מונוסון
קואורדינאטה X	190451
קואורדינאטה Y	660237

1.5.2 תיאור מקום

המגרש תחום בין 2 רחובות, רחוב מוהליבר 35 בצד מזרח, ורחוב גולדה מאיר 6 בצד מערב

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	גולדה מאיר	יהוד
	35	מוהליבר	יהוד

שכונה שכונת ביאליסטוק ביהוד מונוסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6727	מוסדר	חלק	247	333

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
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
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ מק/ 5001 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ מק/ 5001
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
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/ 10004 / 2 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		19: 33 14/05/2019	רחל מרים מטליס	14/05/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		08: 10 22/09/2019	רחל מרים מטליס	26/08/2019			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		07: 43 09/02/2020	רחל מרים מטליס	09/02/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		07: 56 22/09/2019	רחל מרים מטליס	26/08/2019		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	אברהם צופני		אברהם צופני 056190812	יגל	יגל	19			avrahamch pany@gmai l.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם צופני		אברהם צופני 056190812	יגל	יגל	19			

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		500101766	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
בבעלות רשות מקומית		עיריית יהוד מונוסון		500213574	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5341221	03-5391247	
חוכר		יעל בר		יעל בר 051154789	מודיעין- מכבים- רעות	גליל מכבים רעות	27			
חוכר		זלכה יפה		זלכה יפה 050622109	גמזו	האלון	20	073-7854561		



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
yuvizada@yahoo.com			28	קפלן	יהוד	זדה יובל 37281581		יובל זדה		אחר
			28	קפלן	יהוד	סיגלית זדה 36821932		סיגלית זדה שמס		אחר
			71	אשכנזי	תל אביב-יפו	אורן לב 22804611		אורן לב		אחר
yaellevdesign@gmail.com			71	אשכנזי	תל אביב-יפו	יעל לב 24837015		יעל לב		אחר
itay_be@sii.org.il			138	לכיש	שהם	דניאלה ליפשיץ 52754348		דניאלה ליפשיץ		אחר
avrahamchapany@gmail.com			19	יגל	יגל	אברהם צופני 056190812		אברהם צופני		אחר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rachelmeitlis@gmail.com		03-6357552	6	החבצלת	קרית אונו	רחל מרים מטליס	24711	רחל מרים מטליס	עורך ראשי	
ramzi883@017.net.il				(1)	חיפה	רמזי קעואר 513573253	883	רמזי קעואר	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: רחוב אלמותנטבי 22 חיפה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

איחוד וחלוקת המגרש לשני מגרשים בהסכמת הבעלים בתאי שטח 1 ו-2. קביעת קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בגובה המבנים מ-9.20 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (א4) לחוק.
- ב. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א (א) (16) א (2) לחוק.
- ג. הגדלת אחוזי בניה לשימושים עיקריים ל 37% לקומה עפ"י סעיף 62 א (א) (א) סעיף קטן (9) לחוק.
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.
- ה. קביעות הוראות להריסת מבנים קיימים על פי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 19 לחוק.
- ו. קביעת קווי בנין על פי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (4)
- ז. זיקת הנאה לפחי אשפה, מדי מים ופילרי חשמל על פי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 19 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	2,1
להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מגורים ב'	2,1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	272.95	19.55
מגורים	1,123	80.45
סה"כ	1,395.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	272.95	19.54
מגורים ב'	1,123.94	80.46
סה"כ	1,396.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



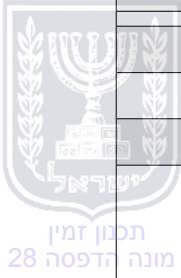
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש יהיה 2 יח"ד. 2. מרחק בין בניינים יהיה על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והינו מחייב. 3. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.50 מ'. 4. גובה חלונות במרתף לא יעלה על 2.00 מ' ויורכבו 50 ס"מ מעל מפלס רצפת המרתף 5. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף, יש להציג פתרון ניקוז נגד הצפות. חצר אנגלית לא תשמש כיציאה חיצונית. 6. גבהים סופיים של הפיתוח יקבעו בבקשה להיתר בניה. 7. תכנית הבינוי הינה מחייבת אך ורק לעניין קווי בניין, מרחק בין הבניינים, זיקת הנאה, הריסות ומיקום כניסת רכבים ומידות הקצאות שטח לפי יחידות דיור.</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 1. בהתאם לאמור בסעיף 6.8, תנאי להיתר בניה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי. 2. חריגה מקווי בנין אחורי תהווה סטייה ניכרת. 3. ביחידה ג', קו הבניין אחורי של הבית הקיים, לפי המסומן בתשריט מצב מוצע, במידה ותיהרס יחידת הדיור הקיימת, קו הבניין האחורי יהיה 4.5 מטר.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת הנאה על פי התשריט ונספח הבינוי. 2. יתאפשר שינוי לא מהותי בתחום זיקת הנאה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמוגדר בסעיף 1 לחוק תכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	הריסות ופינויים



דרך מאושרת	4.2
סימון מהתשריט : להריסה סימון מהתשריט : מבנה להריסה תנאי להיתר בניה,הריסת המסומן להריסה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	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
													3	תחבורה	דרך מאושרת			
(7) 5	(6) 4.5	(5) 2.7	(5) 2.7	1	(4) 2	9.5	3.55	2	113.5	639	(3) 208	(2) 54	(1) 377	563	1	מגורים ב'		
(7) 4	4.5	(5) 2.7	(5) 2.7	1	(4) 2	9.5	3.57	2	113.57	636	(3) 207	(2) 54	(1) 375	560	2	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:

חלוקה מדויקת של שטחי הבניה ושטחי הקרקע, ראה בטבלת הקצאה לפי יח"ד המצויה בתקנון זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה למטרות עיקריות לא יעלו על 37% לקומה.
- (2) שטחי השרות העיליים כוללים 12 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר סככה לרכב. בנוסף לנקוב בטבלה תותר בניה של מחסן בגודל 15 מ"ר רק במידה ולא יבנה מרתף..
- (3) מרתף מתחת לקונטור קומת קרקע(נכלל בחישוב שטחים).
- (4) תותר בנייה על הגג חדר יציאה לגג או עליית גג- עד 35 מ"ר שנכללים בשטחי הבנייה המותרים..
- (5) קו בנין צידי למחסן 2.7 מטר או "0".
- (6) קו בנין אחורי ביחידה ג' למבנה הקיים בהתאם לנספח הבינוי ונספח מצב מוצע. במקרה של הריסה ובניה מחדש, קו הבנין האחורי יהיה 4.50 מטר..
- (7) קו בנין לחזית עבור הסככה לרכב באישור הוועדה המקומית.



6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- תכנית הבינוי, הפיתוח והעישוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
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**

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**

1. האיחוד וחלוקה רק בתאי שטח 1-2.
2. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
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.

<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	<p>6.4</p>
<p>זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת תעודת גמר.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש . 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</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>	
<p>תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים. 	<p>6.7</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	
<ol style="list-style-type: none"> הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיפים 6.1 עד 6.7 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה. אישור הועדה המקומית לתוכנית לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. תנאי להיתר בניה סימון המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית, בתחום מגרש הבניה המבוקש וללא תלות בשכן. תנאי לקבלת היתר בניה, הריסת הגדרות בתחום הדרך. תנאי לתחילת עבודות בניה, הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה בהיתר הבניה. הריסת המחסן בתא שטח 1 יהיה בעת הוצאת היתר בניה בתא שטח זה. תנאי לקבלת היתר בניה העתקת תשתיות. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת . תנאי בהיתר הבניה ליח"ד חדשות בבניה צמודת דופן למבנה קיים, הינו מתן התחייבות לאיטום ושמירה על שלמות מבנה המגורים הקיים הצמוד, לכל אורך שלבי הבניה וסיומה. 	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	
<p>1. רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה</p>	



6.9 תנאים למתן תעודת גמר	
	תנאים למתן תעודת גמר. 2. רישום החלקות החדשות בלשכת רשם המקרקעין.

6.10 היטל השבחה	
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

--	--





טבלת הקצאה מצב קיים

תוכנית מספר: 411-0752105 שם התוכנית: מתחם צופני

עורך התוכנית: רחל מיטליס תאריך: 20-08-2019 חתימה: רחל מיטליס
מהנדסת בנין מ.ר. 24711.



פרטי המגרשים הקיימים

מס' סידורי	גוש	חלקה / מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה הקיימת	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	6727	1/192	רשות מקרקעי ישראל	יעל בר		051154789	597	597	1/2
				זלכה יפה		050622109			1/2
2	6727	2/192	רשות מקרקעי ישראל	יעל בר		051154789	526	526	1/2
				זלכה יפה		050622109			1/2
סה"כ							1123	1123	





טבלת הקצאה מצב מוצע

תוכנית מספר: 411-0752105 שם התוכנית: מתחם צופני

עורך התוכנית: רחל מטליס תאריך: 20-08-2019 חתימה: רחל מטליס

רחל מטליס
מהנדסת בנין
מ.ר. 24711

פרטי המגרשים המוקצאים

מס' סידורי	גוש	חלקה / תא שטח	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בהחלקה	מס' זהות א' מס' תאגיד	חלקים	שטח תא שטח (מ"ר)	ייעוד המגרש המוקצא	מס' יח"ד	חתימת הבעלים / חוכרים	תאריך חתימת הבעלים
1	6727	1	רשות מקרקעי ישראל	יעל בר		051154789	281.5/563	563	מגורים	1		
				זלכה יפה		050622109	281.5/563					
		2	רשות מקרקעי ישראל	יעל בר		051154789	280/560	560	מגורים	1		
				זלכה יפה		050622109	280/560					
סה"כ	6727						1123	1123	מגורים	4		





טבלת הקצאה זכויות בניה לכל יחידות דיור מצב מוצע



תוכנית מספר: שם התוכנית: ___ מתחם צופני

רחל מטליס
מהנדסת בנין
מ.ר. 24711

עורך התוכנית: רחל מטליס תאריך: 20-08-2019 חתימה:

שם יח"ד	גוש	תא חלקה שטח	שם הבעלים הרשום	שם חוכר רשום	מס' תאגיד מס' זהות או	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	שטח מוקצא לכל יחידת דיור (מ"ר)	אחוזי בנייה	שטח תא שטח	ייעוד השטח המוקצא	מס יח"ד	חתימות בעלים חוכרים	תאריך
ג	6727	1	רשות מקרקעי ישראל	יעל בר	051154789	188.61	281.5	67	563	מגורים	1		
				זלכה יפה	050622109	188.61	281.5	67					
א	6727	2	רשות מקרקעי ישראל	יעל בר	051154789	187.6	280	67	560	מגורים	1		
				זלכה יפה	050622109	187.6	280	67					
						752.42	1123		1123		4		

חלוקת שטחי הבניה בין יח"ד מחייבת, אולם העברת שטחי בניה בין יח"ד באותו תא שטח מלבד היחידה א בשיעור של עד 5% משטחי הבניה המותרים וכן העברת הקצאת שטח בין יח"ד באותו תא שטח בשיעור של עד 5% לא תהווה סטיה מתכנית זו.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

רחל מטליס
מהנדסת בנין
מ.ר. 24711.

תוכנית מספר: _____ 411-0752105 שם התוכנית: מתחם צופני

עורך התוכנית: רחל מטליס _____ תאריך: 14-05-2019 חתימה: _



קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	5	1	2	9.2	3.35	2	30	99.05	591.3	179.1		54(1) (2)	358.2	597	1	מגורים א'
4	3	3	4	1	2	9.2	3.8	2	30	100.27	527.4	157.8		(2) (1)54	315.6	526	2	מגורים א

- (1) בכל יחידת דיור, שטחי השירות העיליים כוללים שטח ממ"ד על פי דרישות ה.ג.א 12 מ"ר, סככה לרכב בשטח 15 מ"ר.
- (2) במקרה שלא תבנה קומת מרתף, תותר הקמת מחסן עילי בשטח 15 מ"ר לכל יחידה בנוסף לנקוב בטבלה.
- (3) מרתף. המרתף על פי הוראות התכנית יד/1004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע.

