

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0964981

הרצוג 9 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 להוסיף זכויות בנייה עד 50 מ"ר לפי תיקון 101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרצוג 9 יהוד מונוסון

ומספר התכנית

מספר התכנית 411-0964981

0.564 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (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

קואורדינאטה X 189025

קואורדינאטה Y 660243

1.5.2 תיאור מקום מגרש פינתי בצומת הרחובות הרצוג חיים וארבעת המינים**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
	9	הרצוג חיים	יהוד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6809	מוסדר	חלק	145	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
08/02/1996		1573	4379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ במ/ 2004 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ במ/ 2004 /1
14/11/1991		671	3943	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ במ/ 2004. הוראות תכנית יד/ במ/ 2004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/ במ/ 2004



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		12: 03 30/09/2021	אהרון דרורי	20/04/2021	1		מחייב	טבלת שטחים
לא		13: 17 01/09/2021	אהרון דרורי	01/09/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		19: 39 06/06/2021	אהרון דרורי	06/06/2021	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	שי בילב			יהוד	הרצוג חיים	9			bilev.shay@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי בילב			יהוד	הרצוג חיים	9			bilev.shay@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שי בילב			יהוד	הרצוג חיים	9			
חוכר		מירב בילב			יהוד	הרצוג חיים	9			bilev.shay@gmail.com
חוכר		דורית אנטמן			יהוד	הרצוג חיים	9			
חוכר		רפאל אנטמן			יהוד	הרצוג חיים	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	35986	אהרון דרורי אדריכל	יהוד	חתוכה סעדיה	41	050-7838444	03-5363774	drory.ah@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הוספת זכויות בנייה ושינוי חזיתות ליח"ד מס' 2 בלבד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בנייה של 25 מ"ר מתוך 50 מ"ר ליח"ד מס' 2 בלבד עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק.
- ב. הגדלת שטח הבנייה המותר בקומת הגג מ-23 מ"ר עד 40 מ"ר נטו ולא יותר מ 50 מ"ר (כולל חלל המדרגות) שנכללים בשטחי הבנייה המותרים עפ"י סעיף 62א (א) (9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	101

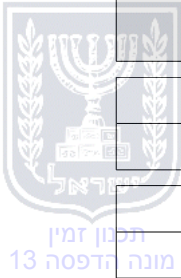
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	564	100
סה"כ	564	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	563.1	100
סה"כ	563.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע
4.1.2	הוראות
א	גגות
	<p>1. חדרי עליית הגג יהיו בתוך חלל גג הרעפים ובתנאי שלא יעברו את הגובה המקסימלי של 9.50 תכנון זמין מונה הדפסה 13</p> <p>מ' ממפלס הכניסה.</p> <p>2. שטח הבנייה המותר בחלל הגג יהיה עד 40 מ"ר נטו ולא יותר מ-50 מ"ר ברוטו (כולל חלל המדרגות) שנכללים בשטחי הבנייה המותרים.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>הוראות בינוי לחדר יציאה לגג כוללות את הדברים הבאים:</p> <p>1. נסיגה של לפחות 2 מ' מקונטור הקומה שמתחת.</p> <p>2. מיקום מערכות (לא על גג חדר היציאה לגג).</p>
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
	בהתאם לאמור בסעיף 6.6 (1) תנאים להיתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(8) 4	(7) 4	(6) 4	1	(5) 2	(4) 9.5	2	52.5	105.5	595	(3) 150	0	(2) 75	(1) 370	564	1-2	101	מגורים	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (9) 5	1-2	101	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבנייה למטרות עיקריות לא יעלו על 40% לקומה.
- (2) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 7.5 מ"ר למ.מ.ד. + 15 מ"ר לחניה + 15 מ"ר לחצר משק ומחסן.
- (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) גובה מבנה 9.85 מ' בהתאם להיתר קיים, במידה וייהרס הבית גובה הבנייה המותר יהיה 9.50 מ'.
- (5) שטח הבנייה המותר בחלל הגג יהיה עד 40 מ"ר נטו ולא יותר מ-50 מ"ר ברוטו (כולל חלל המדרגות) שנכללים בשטחי הבנייה המותרים.
- (6) לכיוון צפון.
- (7) לכיוון מערב.
- (8) לרחוב ארבעת המינים.
- (9) לרחוב חיים הרצוג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אין צורך בתכנית בינוי כתנאי להיתר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>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 יהיו בהתאם לתכנית יד/במ/2004/1. במקרה של חניה בקו בנין קדמי 0 יתוכנן שער מתרומם 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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>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, בתאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>1. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. 2. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז. 3. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 4. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. סימון להריסה של מבנים חורגים בכל תא שטח, ללא תלות בשכן.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>1. הריסת המבנים המסומנים בהיתר הבנייה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p>6.8</p>

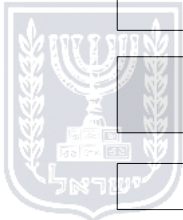
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13