

4005210878-1

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון
מזר
26

תכנית מס' 411-1066216

רחוב ביאליק 1/ בר סימנטוב 50, יהוד

מרכז

מחוז

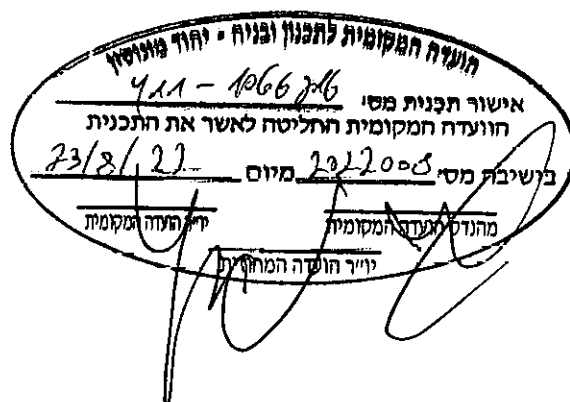
מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון
מזר
26



תכנון
מזר
26



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
בהמשך להחלטת הועדה מישיבה מספר 2016002 מתאריך 17.04.2016, קביעת 4 יח"ד לתא שטח 100 ו-2 יח"ד לתאי שטח 200 ו-201, ותוספת זכויות.



תכנית מס' 26
מחוז הדרום



תכנית מס' 26
מחוז הדרום



תכנית מס' 26
מחוז הדרום

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



המנהל הכללי של
הגנת המדינה

רחוב ביאליק 1/ בר סימנטוב 50, יהוד

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

411-1066216

מספר התכנית

1.930 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



המנהל הכללי של
הגנת המדינה

א62 (א) א62 (1), (א) א62 (11), (א) א62 (19), (א) א62 (4), (א) א62 (א)
(א) א62 (א4), (א) א62 (5), (א) א62 (8), (א) א62 (9), (א) א62 (א)
(ב13)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



המנהל הכללי של
הגנת המדינה

1.5 מקום התכנית



משרד התכנון

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון

קואורדינטה X 189230

קואורדינטה Y 660129

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ממוקם ביהוד בין רחוב ביאליק מדרום, רחוב ברסימנטוב ממערב ורחוב שזר מצפון

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	ביאליק	1	
יהוד	בר סימנטוב יעקב	50	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



משרד התכנון

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6694	מוסדר	חלק		79

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



משרד התכנון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות		8688	3740	מים	12/02/2020
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/ 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
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
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 ממשיכות לחול.	1782			02/12/1971
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
יד/ 1017	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 1017 ממשיכות לחול.	2082			09/01/1975
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
ממ/ 916	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 916. הוראות תכנית ממ/ 916 תחולנה על תכנית זו.	1939			19/08/1973

חברה לטבלה:

ממ/1074- שינוי

ממ/10004-2 - שינוי



יובל זמן
מונה הדפסה 26



יובל זמן
מונה הדפסה 26



יובל זמן
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית



26

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ולנטינה ספקטור-סיני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ולנטינה ספקטור-סיני		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	26/07/2023	ולנטינה ספקטור-סיני	12: 34 15/08/2023	טבלת הקצאה	כן
בינוי	רקע	1: 250	1	16/08/2023	ולנטינה ספקטור-סיני	10: 56 31/08/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/10/2022	ולנטינה ספקטור-סיני	14: 51 24/10/2022	מצב מאושר	לא

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



26

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	מנחם זיגרון			יהוד	ביאליק	1	054-6300744		j51769958@gmail.com
	פרטי	יוספה קליינוט-טויטו			יהוד	גולדה מאיר	19	052-2331036		yosefa_kl@walla.co.il
	פרטי	צביה חווה קליינוט-רחימי			יהוד	גולדה מאיר	19	052-6601691		zviar@taue.x.tau.ac.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ולנטינה ספקטור-סיני	10627158	ספקטור-סיני אדריכלים	ראשון לציון	(1)	15	050-7167252		tisparc@gmail.com
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד מודדים בע"מ	פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: הקישון 15.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, קביעת 4 יח"ד לתא שטח 100, 2 יח"ד לכל אחד מתאי שטח 200 ו-201 ותוספת זכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, עפ"י סעיף א62(א)(1).
- ב. תוספת 3 יח"ד לתא שטח 100, כך שיהיו 4 יח"ד, ותוספת 3 יח"ד נוספות כך שיהיו 2 יח"ד בכל אחד מתאי שטח 201 ו-200, עפ"י סעיף א62(א)(8).
- ג. תוספת 7% משטח המגרש לטובת שטח עיקרי, עפ"י סעיף א62(א)(13)(ב)(2).
- ד. שינוי גובה מבנה מ-9.00 מטר ל-9.50 מטר, עפ"י סעיף א62(א)סעיף קטן (א4).
- ה. קביעת הוראות בינוי ושימושים למרתף עפ"י סעיף א62(א)סעיף קטן (5).
- ו. שינוי תכנית קרקע מ-30% ל-55%, עפ"י סעיף א62(א)סעיף קטן (9).
- ז. קביעת זיקת הנאה בתאי שטח 200 ו-201, עפ"י סעיף א62(א)(19).
- ח. תוספת קומה, כך שיהיו 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, עפ"י סעיף א62(א)סעיף קטן (א4).
- ט. קביעת קו בניין 0 מטר בין תא שטח 100 ל-200 ובין תא שטח 100 ל-201, עפ"י סעיף א62(א)סעיף קטן 4.
- י. קביעת מרחק מינימלי בין מבנים, עפ"י סעיף א62(א)סעיף קטן (5).
- יא. הוספת שימוש משרדים במרתף, עפ"י סעיף א62(א)סעיף קטן (11).
- יב. תוספת שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת, עפ"י סעיף א62(א)(13)(ב)(2).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	201, 200, 100		
מגורים ב'		100	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ב'		201, 200	זיקת הנאה
מגורים ב'		201, 200	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ב'		201, 200, 100	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,930	100
סה"כ	1,930	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,934.66	100
סה"כ	1,934.66	100

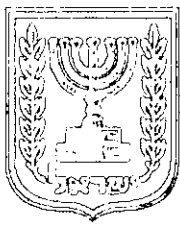
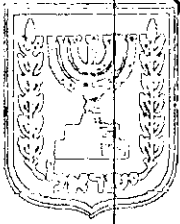


תכנית מס' 411-1066216
רחוב ביאליק 1/ בר סימנטוב 50, יהוד

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. שימושים למרתף: מקלט, חדר מכונות והסקה, חדרי משחקים, פינת הובי למשפחה ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי, המתגוררים בדירה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. מחסן: א. תותר בניית מחסן כחלק אינטגרלי מהבניין או כמבנה עצמאי. ב. גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מטר בין רצפה לתחתית התקרה. ג. קווי בניין למחסן עפ"י יד/מק/5001.
ב	בינוי הוראות לחדר על הגג: 1. יותרו גגות שטוחים וגגות משופעים. 2. המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2 מטר לחזית, 1.5 מטר לחזיתות צידיות ובקו בניין 0 מטר בין מגרש 100 ל-200 ובין מגרש 100 ל-201. 3. בכל בניין שלגביו שוכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הוועדה רשאית לאשר הצמדת חדר יציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין באישור מהנדס העיר. 4. במקרה של הקמת חדר יציאה לגג, שטחו המירבי יהיה 40 מ"ר, כחלק מהשטח העיקרי המותר לבנייה. במקרה של הקמת עליית גג, ניתן לבנות חדר בשטח עיקרי עד 40 מ"ר וכן ניתן לנצל גם את השטחים שעפ"י התקנות אינם נחשבים כשטח לצורך חישוב זכויות בניה (מתחת ל-1.80 מטר) ולצרפם לחדר בעליית הגג. 5. שטח עבור חדרי על הגג או עליות גג יהווה חלק מהשטח העיקרי המותר לבניה ולא בנוסף.
ג	בינוי 1. מרחק בין המבנים בתא שטח 100: א. מרחק מינימלי בין המבנים המוצעים לא יפחת מ-6.0 מטר. ב. תותר הצמדת יח"ד מוצעת למבנה קיים. במידה והמבנה הקיים ייהרס ויבנה במקומו מבנה חדש, הוא יבנה במרחק מינימלי, כפי שנקבע לגבי שאר היחידות המוצעות. ג. בקומה א' יותר קו בניין 0 מטר או 6 מטר. 2. מרחק בין המבנים בתאי שטח 200 ו-201: א. מרחק מינימלי בין המבנים בקומת קרקע לא יפחות מ-6.0 מטר. ב. בקומה א' יותר קו בניין 0 מטר או 6 מטר.

4.1	מגורים ב'
ד	מרתפים א. במידה ואחד המתגוררים ביחיד הוא בעל תעודת מקצוע חופשי, הוועדה רשאית להותיר לו כניסה נפרדת למרתף. ב. וננאי לכניסה חיצונית למרתף, במידה ויבוקש שימוש משרד בהיתר לבעל המקצוע החופשי. ג. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד למפלס רצפת המרתף. ד. חלונות במרתף יותרו בגובה 2.05 מטר, עד למפלס רצפת המרתף. ה. גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.50 מטר.
ה	קווי בנין א. חריגה של מבנה קיים בתא שטח 100 מקווי בניין לא תחשב לסטיה. במידה והמבנה יהרס ויבנה מבנה חדש במקומו, הוא יצטרך להתכנס לקווי בניין מוצעים בתכנית זו.
ו	זיקת הנאה זיקת הנאה תשמש להולכי רגל, מעבר רכבים, פילרים ותשתיות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מ"ר)	מכפר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד- יבני	ציד- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
100	200	201	930	623.1	170	279 (1)	55	4	9.5	2 (2)	1	4 (3)	0 (4)	4 (5)	6 (6)	48	24	24

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר חניה. יתן לנייד שטחי שרות עבור ממ"דים לתת קרקע.
- כחלק מהשטחים המפורטים בטבלה, תותר בניית חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשימוש למגורים במרתף יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי בהיקף שלא יעלה 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש.
- (2) בנוסף, תותר בניית חדר על הגג.
- (3) לכיוון רחוב בר סימנטוב.
- (4) לכיוון תאי שטח 200 ו-201.
- (5) לכיוון רחוב שזר.
- (6) לכיוון רחוב ביאליק.
- (7) לכיוון תא שטח 100.



תכנית מס' 411-1066216
מועד הפקת תשרי 2023

6. הוראות נוספות



משרד הדיור והבנייה



משרד הדיור והבנייה

6.1 בינוי ו/או פיתוח כתנאי להגשת בקשה להיתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח על תא שטח שלם ו/או לכל שטח התכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים: 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250. 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. מיקום 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 יעלן 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 1:250. 15. הסדרת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי וגל. 16. קביעת +0.00.	6.1
6.2 חניה א. תקן החניה יהיה לפי התקף בעת מתן היתר בניה, בתחום המגרש. ב. מיקום סופי לחניות יקבע בעת מתן היתר בניה. ג. שערי החניה לא יפתחו לתחום המדרכה הציבורית. ד. תותר הקמת מבנה חניה בקו בניין 0 מטר.	6.2
6.3 חלוקה ו/או רישום 1. עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.	6.3
6.4 תנאים למתן היתרי בניה אישור תצ"ר מהווה תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח התכנית	6.4
6.5 זיקת הנאה א. בהליך הרישוי יותר שינוי של עד 15% בזיקת ההנאה. ב. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין.	6.5
6.6 תנאים בהליך הרישוי א. בהתאם לסעיף 6.1 יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר.	6.6



י"ב ט"ו תשפ"ג
25

תנאים בהליך הרישוי

6.6

ב. במידה ויהיה צורך להרוס/לועתיק מבנה דרך או עץ לטובת מימוש התכנית, העלויות יכולו על מבקש ההיתר.
ג. כתנאי להיתר הבניה, בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, (מחוץ לגבול מגווש של אותו תא שטח) למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. הנ"ל יעשה על חשבון המבקשים.

שמירה על עצים בוגרים

6.7

בשלב ההיתר יותר שינוי מהמסומן בתשריט - תותר עקירה ו/או העתקה של העצים המסומנים לשימור בתכנית, בכפוף לאישור פקיד היערות.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



י"ב ט"ו תשפ"ג
משרד החינוך והשכלה



י"ב ט"ו תשפ"ג
משרד החינוך והשכלה

תכנית מספר: 411-1066216

שם התכנית: רחוב ביאליק 1/ בר סימנטוב 50, יהוד

עורך הנספח: ספקטור-סיני אדריכלים

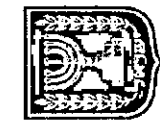
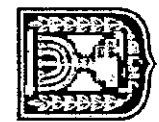
תאריך: 26.07.2023

שטח החלקה 2,251 מ"ר

שטח הקו הכחול 1,930 מ"ר

חתימת עורך הנספח:

מס'	גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		שם התזכרים	שם הבעלים הרשום	מס ת.ז.	מצב נכנס		מספר תא המוקצה	מספר יחיד	מצב יוצא		התנ"ת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
			שטח החלקה הרשום	שטח החלקה הכלול (במ"ר)				החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	ייעוד החלקה, עפ"י ממ"ל 1017			שטח תא שטח המוקצה (%)	שטח תא שטח המוקצה		
1/ק	6694	79	1,000	1,000	רשות הפיתוח	צביה חווה קליינט-רחמי' יוספה קליינט-טויטו	42882308	50%	מגורים א'	201	2	500	100	מגורים ב	18/8/23
			930	930			56113871	50%	מגורים א'	200	2	500	100		
2/ק						מנחם זיגרון	003023931	100%	מגורים א'	100	4	930	100	מגורים ב	18/8/23
סה"כ	6694	79	2,251	1,930							8	2,251	100%		18/8/23



תכנית מס': 066216