

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0470088

קפלן 25 יהוד

מרכז

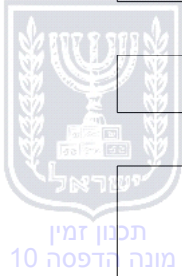
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים

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 הנושאים הבאים בחלקה :

1. לקבוע במגרש מס' 1, 4 יח"ד במקום 3 יח"ד.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
3. שינוי הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים.
4. תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 411-0470088

1.2 שטח התכנית 0.967 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 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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-נווה אפריים

קואורדינאטה X 189596

קואורדינאטה Y 660746

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בפינת הרחובות קפלן, רמבם וצה"ל

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	קפלן	25	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6684	מוסדר	חלק		66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
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
גמ/ 365 / א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 365 / א. הוראות תכנית גמ/ 365 / א תחולנה על תכנית זו.	748		24/03/1960
יד/ 6009	ללא שינוי		4655	4186	18/06/1998
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
יד/ מק/ 5041	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ מק/ 5041 ממשיכות לחול.	5603	825	06/12/2006
ממ/ 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 10004 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 2. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3654	2814	04/05/1989
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/ 10004 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ 10004 / 2. הוראות תכנית יד/ 10004 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3729	1240	25/12/1989
יד/ מק/ 5007	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ מק/ 5007 ממשיכות לחול.	4828		01/12/1999
ממ/ 916	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 916. הוראות תכנית ממ/ 916 תחולנה על תכנית זו.	1939		19/08/1973



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהרון דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהרון דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/04/2017	אהרון דרורי	30/04/2017	גיליון מס' 1 מתוך 2	לא
בינוי	מנחה	1: 100	2	30/04/2017	אהרון דרורי	30/04/2017	גיליון מס' 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/10/2016	אהרון דרורי	18/01/2017		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

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	יצחק פלקון			יהוד	קפלן	25	03-5361539		

1.8.2 יזם

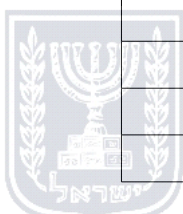
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק פלקון			יהוד	קפלן	25	03-5361539		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אסתר פלקון			יהוד	קפלן	25	03-5361539		
בעלים	יצחק פלקון			יהוד	קפלן	25	03-5361539		
בעלים	מלכה רוקח			יהוד	רמב"ם	25			
בעלים	כרמית ששון			יהוד	צה"ל	26			
בעלים	רון ששון			יהוד	צה"ל	26			

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		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
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	ליפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		llmoded@za hav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

קביעת 4 יח"ד במגרש, הוספת שטחי שרות ליחידת הדיור הנוספת וסימון מבנים להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

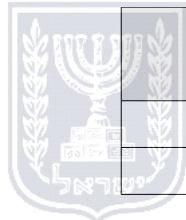
- א. קביעת 4 יח"ד במגרש במקום 3 יח"ד, עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק.
- ב. קביעת מרחק בין בניינים בהתאם למסומן בתשריט.
- ג. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ', עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- ד. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש כשטח עיקרי, עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק.
- ה. שינוי תכסית קומת הקרקע ל-40% עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.967

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

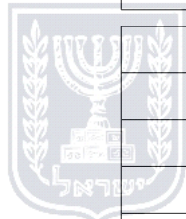
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	638.22	+9.67	647.89		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח		
מגורים ב'	1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
חניה	מגורים ב'	1	
להריסה	מגורים ב'	1	
מבנה להריסה	מגורים ב'	1	
מבנה מוצע	מגורים ב'	1	
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1	

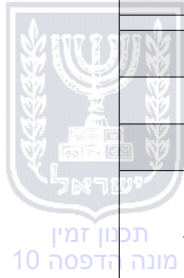
תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	965.69	100
סה"כ	965.69	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים צמודי קרקע	
הוראות	4.1.2
הריסות ופינויים	א
הריסת המסומן להריסה יהיה תנאי למתן היתר בנייה ליח"ד הנוספת בתחום המגרש המיועד לבניין המוצע וללא תלות בשכנים.	
קווי בנין	ב
א. לבנייה קיימת עפ"י תכנית יד/מק/5041.	
ב. לבנייה חדשה כמסומן בתשריט.	
ג. מרחק בין בניינים יהיה עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	6	1202.69	124.37	40	4	9.5	2 (3)	0 (4)	4 (5)	4 (6)	6		
						647.89	168 (1)	0	386.8 (2)	967	1	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

הערה ברמת הטבלה:

1. מרתף - לפי הוראות של תכנית יד/10004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).

2. מחסן - יתאפשר במידה ולא יבנה מרתף בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים 15.00 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר למ.מ.ד. + 15.00 חניה לכל יח"ד..

(2) גודל המרתף עפ"י תכסית קומת קרקע.

(3) בנוסף בנייה על הגג - עד 30 מ"ר לכל יח"ד שנכללים באחוזי הבנייה המותרים.

(4) בגבול המשותף עם השכן.

(5) חזית לרחוב רמב"ם.

(6) חזית לרחוב צה"ל.

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

- תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר תכלול בין היתר, 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 הוועדה.
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. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.
2. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, כתנאי למתן תעודת איכלוס. (טופס 4)

6.4**הוראות פיתוח**

- תכנית הפיתוח תכלול בין היתר:
1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
 2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
 3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.

6.4

הוראות פיתוח

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.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.
2. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.
3. הריסת המסומן להריסה לפי המסומן בתכנית הבינוי יהיה תנאי למתן היתר בנייה ליח"ד הנוספות בכל מגרש בנפרד וללא תלות בשכן.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.4-6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
3. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצורכי רישום, התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.
4. תנאי למתן היתר בנייה הריסת המסומן להריסה במקום המיועד לבנייה.
5. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרעי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.

6.8

תשתיות

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.
2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז.
4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

6.9

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10