

400017

משרד הפנים  
 מינהל מחוז המרכז - רמלה  
 01-10-1991  
 נתקב 7  
 חיק מס

הועדה הסקוסית לתיכנון ובניה - יהוד  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

1. שם התכנית: חבנית מפורטת מס' יד/במ/2001 יהוד.

שינוי לחבנית ממ' 975/יד' 28/377 א' יד' 28/377 ב' יד' 6065 א'ים מחוז המרכז  
 יד' 29/377 ב' / ממ' 904/חמ' 6055, חמ' 6032, תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 יד' 2/1099, יד' 6061, יד' 6086, יד' 6024  
 2001 בא/ב/מס. 85

2. מקום התכנית: מחוז: מרכז נפה פתח תקוה מועצה מקומית היקפה לבניה למגורים (מס. 85)  
 החליטה ביום 29.7.91 לאשר את התכנית.

גושים: 6692, 6729, 6730, 6731, 6732  
 חלקי גושים: 6685, 6693, 6696, 6727, 6728, 6695

3. שטח התכנית: 406.871  
 נבדק וניתן להפקד / לאשר

4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 29.7.91

5. יוזם התכנית: משרד השיכון והבינוי ומועצת יהוד.  
 2.10.91  
 ונארץ

6. המחבון: אבא אהנני אדריכלים ומתכנני עדים  
 שלמה המלך 27 תל-אביב, ענ. 5238948

7. גבולות התכנית: חבנית זו תחול על שטח הקרקע המפורט בסעיף 2 דלעיל ואשר גבולותיו מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף בק.מ. 1:1250.

8. מטרת התכנית: א. חבנון והתווית דשת דרכים קיימות הכל במסומן בתשריט.  
 ב. קביעת אזורי בינוי למגורים, למסחר, לצרכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.  
 ג. קביעת תקנות והוראות בניה לאזורים השונים.  
 ד. קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
 ה. הועדת מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט.  
 ו. ביטול חוקי איחוד חלקות מנדטוריות ב שטח התכנית במקומות בהם קיימת סתירה בין החלוקה המנדטורית לחלוקה המוצעת בתשריט.

9. הפקעות לצרכי ציבור: א. הדרכים, השבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים והשטחים לבנינים צבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש מועצה מקומית יהוד כחוק או יוקצו ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ההכנון המוסמכות. הוצגו לנו תוכן לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כפי למסמך השטחים הציבוריים הקיימים - לפי הקיים. התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ויאלצו עמנו וזאת בהתאם להוראות החוק והתקנות. יעודם יהיה לגני ילדים ומעונות יום. המגורים החדשים - יעודם יהיה לגני ילדים ומעונות יום. אזורי בינוי מסומנים באזורי הבינוי לפי שימושיהם. אזורים אלה ייבנו בהתאם לתכנית ולתקנות הכלולות בה באשר לאחוזי בניה מותרים, צפיפות, גובה בנינים וכו'. קוי בנין וכדומה באזורי מגורים לא יוחל בבניתו בעדם נהרסו המבנים המיועדים להריסה ולא פונתה פסולת הבנין. יתנת אך חוק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 פח רפאלי  
 אדריכל מחוז

1991 190 19

Handwritten notes and signatures at the bottom left, including the number 975 and other illegible text.

ב. הועדה המקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית, תהיה רשאית להתיר בניה על חלק מאזור שפונה בתנאי שעיקוב הפינוי וההריסה של יתר המבנים המיועדים להריסה בתחומי האזור הוא לזמן מוגבל ומוגדר או שאינו הכרחי לביצוע מסודר של בינוי חלק מן האזור, כולל כל התשתיות והפיתוח הדרושים לחלק זה.

11. בינוי

א. בנספח מס' 3 מסומנים המבנים וסידורם בתוך האזורים השונים. הבינוי המסומן בתשריט הינו נספח ולא חלק בלתי נפרד מהתכנית ניתן יהיה לסנות מקוי הבנינים עד שיעור של 5% ממקום כפי שסומן, מעבר לשינוי זה יהיה צורך בהגשת שינוי לבינוי של הבנין הנוגע ואלה שאובלים בו, באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

ב. בשטחים לבניני ציבור הסימון הוא סכימתי ואינו מחייב אלא במאמצי הכבניות בלבד.

במגרש מס. 910 - האולם הרב תכליתי - בגן העצמאות לא יותקנו גדרות ואינתו תמוזג בתוך הגן מסביב בתנאי שיעשו סידורים שימנעו אפשרות חניה בשטח המגרש.

א. לא ינתן היתר בניה לפני שתאושר תכנית פיתוח לכל המבני בק.מ. 1:500 הכוללת העמדה סופית של כל המבנים בתוך המבני וקביעת גובהי הבינינים, החניה, חומרי הגמר העיקריים הגדרות וכל היתר וכן תכנית פיתוח מפורטת לגבי חלק מן המבני - המגרש הספציפי שעליו יוקם הבנין נשוא הבקשה. תכנית זו תכיל סימון מפורט של הפיתוח, הצבת אשפתונים, שבילים וכו'.

ד. תותר חלוקת אזור למגרשים המיועדים לכל מבנה או קבוצת מבנים לפי הצורך באישור כחוק.

12. הגבולות והוראות כבניות

א. בכל מקום שמופיע בתשריט קו בנין - סימון, תהיה לו עדיפות על כל סימון או ציון במקום אחר בתכנית זו או בתכניות אחרות החלות על שטח התכנית. יוצאים מככל זה מבנים שנקבע להם קו בנין חריג בנספח 4 ב'. באין סימון קו בנין ובאין הוראות לכך בתכנית ובטבלאות המצורפות, יקבע קו בנין לפי המסומן בנספח מס' 3 הוא תכנית הבינוי.

ב. בקוטג'ים בעלי גג רעפים מותר ניצול חלל הגג תוך שמירה על הגובה המירבי המותר של המבנה, כן מותר לתכננו ב"חצאי מפלסים". גובה קצה הגג העליון לא יענה על 10.00 מ' מפלס הכניסה לבנין.

ג. לאורך קיר משותף בין מבנים ובהמשך לאורך גבול המגרש לא יותרו כל פתחים או יזדים כלפי השכן. בכל מקרה שמרחק בין מבנים בני 2 קומות הוא פחות מ- 6 מ' לא יותרו פתחים פרט לדלתות אספקה בקירות הסמוכים זה לזה.

ד. הגודל המקסימלי של הדירות מפורט בטבלאות לגבי כל מבנה ומבנה. [נספח מס' 4]

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שגובה הדירות בנית דירות גג [פנטהאוסים] ניתן לבנות דירות ישוות התכנון המוסמכות. אולם מבנה היתר לצרכי תכנון בלבד, איך בפינת הקומה כל עוד לא הוקמה השטח התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח המיועד לטעם המל"ג. כל צורך תתיכנונו זו בונה במקום האספקה כל בעל זכות השטח ובהתאם לתכנית המגורים. **10005** יז לא תחול על דירות גג [פנטהאוסים]. נאות לקולטי השמש והאנטנה המרכזית זאת ללא מעבר בשטח פרטי. למען הסדר ספק יתירתי בנת בנין בנין ישיבת על ילקו הסכם בגין השטח המכלול יתר יתרה בקיום הסגור לא יתירתי. **10005** יז לא תחול על דירות גג [פנטהאוסים].

ב. בקוטג'ים יש לשלב את קולטי השמש בשיפוע הגג ולפתור את הגג בהתאם, אין להתקין קולטים נפרדים אלא בתוך חלל הגג. נאות לקולטי השמש והאנטנה המרכזית זאת ללא מעבר בשטח פרטי. למען הסדר ספק יתירתי בנת בנין בנין ישיבת על ילקו הסכם בגין השטח המכלול יתר יתרה בקיום הסגור לא יתירתי. **10005** יז לא תחול על דירות גג [פנטהאוסים].

**מל"ג**  
**אודול מתקני ישיבה**  
מכון מתקני ישיבה

ז. דודי המים וקולטי השמש בבניי קומות יורכבו בצורה נאותה בהתאם לסטנדרטים המקובלים במשרד השיכון או דומה להם. פרטי הסידור חייבים באישור הועדה המקומית.

ח. במבנים מעל ל-4 קומות יבוצע אימור בטיח גרנוליט או ציפוי לוחות גרנוליט או אבן, או אריחי קרמיקה בכב גודל וגוון. הכל באישור הועדה המקומית.

ט. בקומות עמודים מותרים לסגירה חדר כניסה לפי חישוב של 3 מ"ר לכל דירה, חדר הסקה, מקלטים בשטח הדרוש לפי החוק, חדרי אשפה וגז וכן חדר משחקים לדיירי הבנית בשטח מיירבי של 3 מ"ר לדירה. בבנינים בני 7 קומות ומעלה רשאית הועדה המקומית לאשר חדרי כניסה דו-קומתיים, כאשר יותקנו ביציע מחסני איכסון קטנים עבור הדירות. קומת העמודים על עמודיה וקירותיה תצופה לכל גובה הקומה בלוחות אבן, או טיח גרנוליט או לוחות קרמיים גדולים לא פחות מ-20X20 ס"מ.

שטחי החניה בתוך האזורים השבילים, שטחי המשחק וכדומה ירופפו בריצוף עמיד מבטון או גרנוליט או לוחות אבן מלבניים או אבנים משתלבות.

יא. לכל בנין קומתי תהיה אנטנת טלביזיה אחת בלבד לחדר מדרגות. בקוטג'ים תורכב אנטנה אחת לכל פחות מארבע קוטג'ים.

באזורי הבינוי השונים מפורטים בטבלאות המצורפות.

13. זכויות הבניה

הקטעים המסומנים בקוים אלכסוניים שחודרים יהיו קטעי ס לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' ס' 122 לחוק התיכנון והבניה. לא יוצאו יחירי בניה אלא על פי תבניות מפורטות אשר בהן תבוטל החלוקה הישנה הרשומה בכל שאיננה תואמת את החלוקה המוצעת, אשר אותה יש לאשר ולרשום לאחר מכן בדרכים הקבועות בהוראות סימן ז' בפרק ח' לחוק. הליך זה יוכל להתבצע לגבי כל שטח התבנית בבת אחת או קטעים קטנים, בין שהמקרקעין סומנו לאיחוד וחלוקה מחדש ובין שלא סומנו.

14. שטח לאיחוד וחלוקה

א. באזור המיועד למגורים ומסחר המסומן בצבע צהוב עם קוים אפורים אלכסוניים, יותר בו שימוש מעורב או שימוש למסחר ובלבד שלא יהיו שימושים שונים באותה קומה.

15. מסחר

ב. באזור המיועד למסחר המסומן בצבע אפור יותר בו שימוש למסחר בלבד ומתן דישיון לבניה יותנה בפתרון נאות ומלא לחניה בתחום המגרש פרט למצויין אחרת.

ג. במגרש 244 המיועד למגורים ומסחר המסומן בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בכתום מותר יהיה לבנות קומת חנויות עם יציע בשטח 40% משטח החנות, סה"כ שטח החנויות בקומת הקרקע כ- 3,000 מ"ר מותר לבנות מרתפים צמודים לחנויות בשטח של 50% משטח החנויות. המקלטים יבנו כרב שימושיים וימסרו, ללא תמורה למועצה שתוכל להפעילם כמועדוני נוער ומטרות דומות.

מעל המסחר תותקן קומת עמודים על כל שטח המגרש, שיכולה להכיל פתחי אור שונים עבור קומת המסחר. קומה זו תשמש בעיקר למשחקי ילדים אך תוכל להכיל גם

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שהמקרקעין יפסיקם וכדומה עבור דיירי קומות המגורים מעל. ו- גולת ההכנון המוסמכות.

מעב זה 7 קומות מגורים + פנטהאוסים ס"הב 120 יח' מגורים. ניתן לבנות במקום קומת מגורים ראשונה קומת משרדים בתנאי שלא יהיה ערבוב שימושים באותה קומה הקשורה לחדר מדרגות אחד. החניה הדרושה למבנה כולו תיכלל בחניון הנמצא צפונית למגרש, שיהיה דו-מפלסי ברובו או בשלמותו (לפי הצורך). המבנה במגרש זה יוכל להבנות בשלבים ע"מ לאפשר פינוי מסודר של בעלי החנויות ב"שוק אשכנזי".

במגרש 225 - תותר בגינת קומה מסחרית בקומת העמודים בשטח 460 מ"ר כולל מחסנים.

רפאל מליק  
אדריכל/מחזיק

תאריך: 19 תמוז 1994

16. דרכים מיוחדות א. חתכי הרוחב של הדרכים יהיו בהתאם לטבלת "החתכים הטיפוסיים" כדלהן שינוי בחתכים אלה יצריך אישור משרד התחבורה.

ב. רחוב משולב המסומן בצבע אדום חום עם פסים ירוקים ירוצף באבנים משתלבות או ביציקת גרנוליט או בלוחות אבן. הביצוע יותנה בהכנת תכנית מפורטת עם כל הפרטים ופרטי האימור האזונים וכדומה.

17. שטח ציבורי פתוח בשטח ציבורי פתוח המסומן בידוק לא יורשו שום מבנים פרט לביתנים מיזעריים לצרכי גנני ששיטחו לא יעלה על 10 מ"ד לכל גן ואשר יעוצב בצורה הולמת וכן ביתני שידותים מעוצבים ומחוכננים לשביעות רצון הועדה המקומית ובאישורה. כן תורשה הצבת מיתקני שעשועים וכן קיוסקים ובתי קפה קטנים באישור הועדה המחוזית.

18. חניות ציבוריות בחניות ציבוריות תשולב צמחיה בצורת עצים עמידים ומתאימים שלא יפריעו לתנועת כלי הרכב.

19. אספקת מים, מערכת ביוב וניקוז חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזית תבוצע בהתאם לתקנות התברואה.

20. סינון אשפה בהתאם לתקנות התברואה.

21. חשמל בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית.

22. היטל השבחה יהיה בהתאם להוראות החוק.

23. ביצוע התכנית א. תחילת ביצוע התכנית תחל תוך שנתיים מתאריך אישור התכנית.  
ב. יציקת יסודות במגרשים זמינים (כלא פנויים), שיש אליהם נגישות, תחשב לתחילת ביצוע.  
ג. תוך שנה מיום אישורה של התכנית תוגש תכנית לפי פרק ז' - כלומר תכנית לשימושים חורגים ופינויים.

מבא אל תעמיט  
אדריכלים ומתכננים  
סלמה המלך

הגן לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתוזמת עם רשויות המבנות המוסמכות. חתימתנו תהיה לזו כי תכנון בלבד אינו בה כדי להקנות כל זכות ליהנות התכנית וכל כשל ענין הוא בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה חשמה ונחתם שטח המבנה. תכנון חתימתנו זו בזה במקרה הסכמת כללית. תכנון זהו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה תחייב כל... למפני הסכמה... איתר קיימת... מעשה על ידינו הסתמך בגין השטח... בקיום הסכם... מי שרכש כוונה על... אחרת העמידת לנו מבט הסכמה... ביתנת אור ורק מנקודת מבט הסכמה.

רפאל מלך  
אדריכל מתווך

מ