

4-10(62

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "יהוד"

59

משרד הפנים  
מנהל כפר הירוק - רמת  
1-4-1995  
ת.ד. 124

משרד הפנים  
מנהל מחוז המרכז - רמת  
27-9-1995  
נתקבל  
חש סט

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' יד/במ/1/2004 יהוד -  
שינוי לתכנית מתאר R6 ותכנית יד/במ/2004, ולתכנית יד/במ/2006  
ואיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' בהסכמת בעלים.  
חוק הליכי התכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 - תכנית לבניה למגורים.

משרד הפנים כפר הירוק המרכז  
הקד הליכי הכנת תכנית (הוראת שעה) התש"ן 1990  
1/2004/12/21  
124  
הועדה לבניה למגורים (מס' 14.89)  
החליטה ביום 14.8.95 לאשר את התכנית.  
מנהל המחוז  
יו"ר הוועדה לענייני  
לפגועים

הוראות התכנית.

יוני 1995.

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' יד/במ/2004/1 - יהוד - שינוי לתכנית מתאר R6 ולתכנית יד/במ/2004, ולתכנית יד/במ/2006 ואיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' בהסכמת בעלים.

חוק הליכי התכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 - תכנית לבניה למגורים.

1. מחוז - המרכז.

נפה - פתח-תקוה.

מועצה מקומית - יהוד.

גושים :	6688	6687	6686	6695	6502
חלקות:		11-17 65-68 74,76	29-45 48-54 58,59 62,66 68,73	1-3 14-15 22-23 27-28 54-55	
חלקי חלקות:	141	18 21-23 64,82,88	17-22,28 46,47 55-57 61,70,72	4-6 13,21 24,26 29-33	151

2. שם התכנית - תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' יד/במ/2004/1 יהוד - שינוי לתכנית מתאר R6 ולתכנית יד/במ/2004 ולתכנית יד/במ/2006 ואיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' בהסכמת בעלים.

חוק הליכי התכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 - תכנית לבניה למגורים.

3. מסמכי התכנית - 3.1 14 דפי הוראות

3.2 התשריט.

התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3.3 תכנית בינוי.

תכנית בינוי המהווה נספח לתוכנית זו ערוכה בק.מ. 1:1250 ומהווה מסמך מנחה את עקרונות התכנית.  
מקום וצורת הבנין שבתוכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד והמקום והצורה הסופית ייקבעו לפי תוכנית פיתוח בק.מ. 1:500 באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של תכנית הבינוי בק.מ. 1:1250.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בכל מתחם ומתחם:-  
חלוקה למגרשים, שינויים בגבולות המגרשים, מספר המגרשים, העמדת הבנינים, מספר הקומות בבנין ומספר יחידות הדיור בכל מגרש ובכל מבנה בתנאי שסה"כ היחידות ושטחן ומספר הקומות המירבי לא יעלה על זה שנקבע בתקנון התוכנית.

3.4 נספח א: רשימת מגרשים שטחם ויעודם. נספח זה מהווה מסמך מנחה, הכל בכפוף למפורט בסעיף 3.3.

3.5 נספח ב: תכנית ניקוז, נספח זה מהווה נספח מנחה בלבד.

3.6 נספח ג: נספח תנועה, נספח זה מהווה נספח מנחה בלבד.

4. גבולות התכנית - גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית - 446.15 דונם.

6. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע של 446.15 דונם, הנמצא בשטח השיפוט של יהוד בגושים וחלקות כמפורט לעיל.

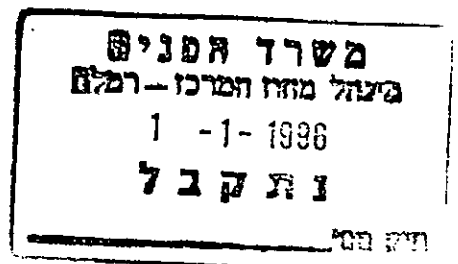
7. רחובות גובלים - דרך מס' 461 (מצומת מסובים לצומת יהוד).

8. יוזמות התכנית המועצה המקומית יהוד ו"אפריקה ישראל להשקעות בע"מ"

9. מחבר התכנית י.הרץ א.פוגל ד.שוורץ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' עמינדב 23, תל-אביב. בהשתתפות צ.גבאי א. רובין אדריכלים, רח' שפינוזה 31 תל-אביב.

10 בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

- 11.11. מטרות התכנית.
- תכנית זו באה לשנות:
- 11.1 יעוד קרקע חקלאית לפי תכנית תוכנית מתאר R6 "ואזור שינוי למתאר" לפי תכנית יד/במ/2004 למטרות הבאות:
- 11.1.1 שטח ציבורי פתוח.
- 11.1.2 שטח ספורט.
- 11.1.3 אזור מגורים א'.
- 11.1.4 דרכים.
- 11.1.5 רחוב משולב.
- 11.2 אזור מגורים ג' לשצ"פ ולשפ"פ.
- 11.3 אזור מגורים א' לשצ"פ, לבניני ציבור.
- 11.4 אזור לבניני ציבור למגורים א', לשצ"פ ולדרכים.
- 11.5 שצ"פ לאזור בניני ציבור, למגורים א'.
- 11.6 אזור לספורט לשטח לבית אבות, שצ"פ ודרכים.
- 11.7 תוספת 57 יח"ד באזור מגורים א'.
- 11.8 תוספת 103 יח"ד באזור מגורים ג'.
- 11.9 ביטול חלקות קיימות וחלוקה חדשה כמפורט בתשריט ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהסכמת בעלים.
- 11.10 קביעת הוראות בניה.
- 11.11 חלוקה למתחמי תכנון.
12. החוכרים - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, ואחרים.
13. רישום דרכים - כל הדרכים שבשטח התכנית, כולל רחובות משולבים נועדו להפקעה, וירשמו על שם הרשות המקומית ומדינת ישראל, לפי העניין.
14. רישום שטחים ציבוריים - השטחים המיועדים לצרכי ציבור (בניני ציבור, בית אבות שטח ציבורי פתוח ושטח ספורט) נועדו להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
15. שלבי ביצוע 15.1 ביצוע התכנית יוחל תוך 3 שנים מיום אישורה. הקמת היסודות לפחות ל-20% מיח"ד באתר יחשבו כביצוע התכנית.
- 15.2 תנאי למתן אישור איכלוס (טופס 4) ליחידות הדיור בתחום התכנית יהא ביצוע תעלת ניקוז בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.
16. הוראות מיוחדות 16.1 קו בנין מציר קו חשמל מתח עליון. קו הבנין במגרשים המפורטים להלן מציר קו חשמל מתח עליון יהיה 18 מ'. המגרים הם: 1216, 208, 210, 220, 304, 307, 315, 316, 406, 418, 505, 506, 514, 516, 518, 521.
- 16.2 גישה למבנים 16.2.1 גישה לרכב והולכי רגל במגרשים 1101, 1102, 1103 שבמתחם 11 מותרת גם דרך שטח ציבורי פתוח צ-8 כפי שיקבע בתכנית הפיתוח שתוכן בקנ"מ 1:500 בהתאם לסעיף 20 להוראות תכנית זו.



16.2.2 גישה לרכב ולהולכי רגל למבנים במגרשים הנמצאים מצפון לשצ"פ צ-3 ו-צ-4 מותרת דרך מגרשים ציבוריים פתוחים אלה כפי שיקבע בתוכנית הפיתוח שתוכן בקנ"מ 1:500 בהתאם לסעיף 20 להוראות תוכנית זו.

16.3 גישה לשטח ציבורי פתוח P.47 תכנית הפיתוח בק.מ. 1:500 שתוכן בהתאם לסעיף 20 להוראות תכנית זו תצביע על דרך גישה להולכי רגל לשטח ציבורי פתוח P.47 מכוון דרך מס' 67 שמצפון.

16.4 מחסנים בקומת קרקע, באזור מגורים ג'. הועדה המקומית תתיר הקמת מחסנים עבור דיירי הבית בגודל של עד 3 מ"ר ליח"ד. שטח זה יובא במנין אחוזי הבניה המירביים לשימושים הנלווים (שטחי שרות) המותרים באזור שבו מצוי המגרש.

16.5 16.5.1 חניה במגרש הספורט ובמגרש קרית החינוך: החניה המסומנת בתשריט בשטח המיועד לספורט (S-1 ו-S-2) ובשטח המיועד לקרית החינוך (S-30) תשמש כחניה נוספת עבור המרכז המסחרי M-1 בתנאי שסלילתם של מגרשי החניה הנ"ל תבוצע ע"י יזם המרכז המסחרי ובכפוף להסכם עם המועצה המקומית.

16.5.2 החניה המסומנת בתשריט במגרש צ-5 תשמש גם את הקהל הרחב.

16.6 זכות מעבר.

16.6.1 תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור בגין זכות מעבר למגרש M1 דרך מגרשי החניה המסומנים במגרש הספורט S-1 S-2 ומגרש קרית החינוך S30 לכניסה, ליציאה ולמעבר לרכב, להולכי רגל ולמערכות תשתית.

16.6.2 במגרשים 711,710,707,706 שבמתחם 7 בשטח המסומן בתשריט, תרשם זכות מעבר הודית להולכי רגל, רכב ומערכות תשתית תת-קרקעיות.

16.7 שטח פרטי 4א, במתחם 11 השטח הפרטי הפתוח במתחם 11, שמספרו 4א והמסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום יהיה בבעלות משותפת של רוכשי הדירות.

16.8 בניה בזמן הפקדה.

מותרת בניה בזמן הפקדה בתחום תכנית יד/במ/2004 שבתוקף ובתנאי שאין סתירה בינה לבין תכנית יד/במ/2004.1.

16.9 שטחים מגוננים השטחים המיועדים לחניה והשטחים של קומת הקרקע לא יעלה על כ- 75% משטח המגרש. שטח פרטי פתוח (מגרש 4א) יובא בחשבון לצורך חישוב השטחים המוגננים במתחם 11.

16.10 קו בנין קדמי למגרשים שמסביב לרחבות הסבוב בדרכים המשולבות.

באזור מגורים א' במתחמים 2-6 במגרשים המפורטים להלן יהיה קו הבנין הקדמי 2.0 מ':  
,228,216,215,210,208  
,310,301  
,423,422,414,413,412,411,410,409  
519,518,516,514,513,512 511  
.633,630,629,628,625,624,623,622

היטל השבחה יחול על תכנית זו, בהתאם לחוק.

17. היטל השבחה

18.1 בהיתרי בניה שהוצאו עפ"י תכנית יד/במ/2004 תקן חניה הינו עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

18. חניה

18.2 בהיתרי בניה שיוצאו עפ"י תכנית יד/במ/1/2004 החניה תקבע עפ"י הצעת תקן החניה החדש המוצע על-ידי משרד התחבורה, או לפי התקן החדש שיהיה בזמן הוצאת ההיתר.

החלוקה למתחמי תכנון המסומנת בתשריט מהווה הוראה מהוראות תכנית זו.  
שינויים בגבולות המתחמים מותרים בהסכמת מהנדס הועדה ולא יחשבו כשינוי לתכנית זו.

19. מתחמי תכנון

20.1 היתרי הבניה בכל המתחמים יוצאו לפי תכנית פיתוח בק.מ. 1:500 לכל מתחם באישור הועדה המקומית ולאחר הגשת תשריט חלוקה. כל תכנית פיתוח כאמור תתבסס על עקרונות תכנית הבינוי המנחה בק.מ. 1:1250 המצורפת לתכנית זו.

20. היתרי בניה

- 20.2 כל תכנית פיתוח כאמור תוכן בק.מ. 1:500 והיא תכלול:
- 20.2.1 חלוקה למגרשים.
  - 20.2.2 העמדת מבנים.
  - 20.2.3 פירוט גובה מבנים, ומספר יח"ד בכל מבנה.
  - 20.2.4 פירוט קוי בנין ומרווחים בין בנינים.
  - 20.2.5 פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים.
  - 20.2.6 פירוט חומרי גמר הפיתוח.
  - 20.2.7 דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה.
  - 20.2.8 התכים בכל הקשור למספר הקומות.
  - 20.2.9 פתרונות הניה.
  - 20.2.10 שטחים מוגנים.
  - 20.2.11 התפלגות-שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- 20.3 שטחי השירות עבור כל סוג בנפרד ועבור כל אחד מהשטחים העיקריים, כולל הפרדה בין תת-קרקע לעל קרקע, יפורטו, יוצגו ויאושרו ע"י הועדה המקומית בעת אישור תכנית הפיתוח בק.מ. 1:500 שמפורט בסעיף 20.2 לעיל, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- 21 איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק בהסכמת בעלים
- 21.1 החוכרת תכין על חשבונה תשריטים לצרכי רישום הכוללים איחוד וחלוקה של המקרקעין שבתחום התכנית למגרשים.
  - 21.2 רישום החלוקה כאמור יבוצע בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה בהסכמת בעלים.
  - 21.3 האמור לעיל אינו גורע מסמכות הרשות המקומית לבצע הפקעות שטחים הכלולים בשטח עפ"י החוק, כאמור בסעיפים 13 ו-14 לעיל.
- 22 גבית הוצאות הכנת התכנית וביצועה.
- בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, תנאי להיתר בניה יהיה תשלום ההוצאות עפ"י החלק היחסי של הבעלים בקרקע, למעט מ.מ.י, מתוך שטח התכנית הרשום בלשכת רשום המקרקעין. ההוצאות כוללות: תכנית מתאר, תכנית מפורטת, תכנית איחוד וחלוקה, תכנית בינוי, שמאות, מדידות כולל המדידות לצורכי רישום ותוכניות ביצוע תשתיות.

שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים למתחם במ"ר	גודל הדירות				יח"ד	מגרשים			מתחם	סוג מגורים
						מספר המגרשים	שטח מ"ר סה"כ	כמות		
12517	אזורים.	בלוח	הוראות	לפי	72	102 - 126	17147	25	1	צמודי קרקע
9865	"	"	"	"	54	201 - 204 206-208,210 212,215-220 225 - 228	13513	19	2	
7468	"	"	"	"	40	301,303,304 307 , 308, 310 - 320	10230	16	3	
10954	"	"	"	"	58	401 - 404 406 - 425	15006	24	4	
9603	"	"	"	"	49	501-514,516 518 - 521	13155	19	5	
13778	"	"	"	"	74	601 - 630 632 - 633	18874	32	6	
10634	"	"	"	"	57	701 - 720	14567	20	7	
9232	"	"	"	"	47	801 - 821	12646	21	8	
10958	"	"	"	"	55	1201- 1224	15012	24	12	
95009					506		130150	200	סה"כ	
37153	גודל דירה עד 75 <sup>(1)</sup> מ"ר				40	1000	26140	1	9	בניה רוויה
	גודל דירה ממוצעת 119.0 <sup>(1)</sup> מ"ר				287					
	גודל דירה עד 75 <sup>(1)</sup> מ"ר				36					
51580	גודל דירה ממוצעת 104.0 <sup>(1)</sup> מ"ר				470	506	,1101+1106 1109+1110	43004	8	11
88733					833		69144	9	סה"כ	
183742					1339		199294	209		סה"כ

(1) שטח לשימושים עיקריים בלבד.



- 24.1 תותר בניית מרתף באזור מגורים א' לשימושים ובתנאים הבאים:
- 24.1.1 תורשה בניית מרתפים בבניינים צמודי קרקע לשימושים הבאים:  
מקלט, חדרי מכוניות והסקה, חניה פרטית.
- 24.1.2 שטח המרתף לא יובא במנין אחוזי הבניה המירביים לשימושים העקריים המותרים באזור שבו מצוי המגרש.
- 24.1.3 שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של קומת הכניסה לבנין.
- 24.1.4 שטח המרתף לא יעלה על 75 מ"ר ליח"ד.
- 24.1.5 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- 24.1.6 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.
- 24.2 תותר בניית מרתף באזור מגורים ג' לשימושים ובתנאים הבאים:
- 24.2.1 השימוש במרתף יהיה למחסנים דירתיים ולחדרי משחק לכלל דיירי הבית, חדרי הסקה חדרי מכוניות, מקלט וחניות.
- 24.2.2 שטח המרתף לא יובא במנין אחוזי הבניה הבניה המירביים לשימושים העיקריים המותרים באזור שבו מצוי המגרש.
- 24.2.3 המרתף לא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין ולא יחרוג מקווי הבניה.
- 24.2.4 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- 24.2.5 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת של מרתפים לחניה תת-קרקעית עד גבולות המגרש.
- 24.3 תותר בניית מרתף באזור מסחרי לשימושים ובתנאים הבאים:
- 24.3.1 השימוש במרתף יהיה למחסנים, חדרי הסקה, חדרי מכוניות, מקלט, וחניות.
- 24.3.2 שטח המרתף לא יובא במנין אחוזי הבניה המירביים לשימושים העקריים המותרים באזור שבו מצוי המגרש.

24.3.3 המרתף לא יחרוג מקוי הבנין, ולא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין.

24.3.4 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מרתפים לחניה תת-קרקעית עד גבולות המגרש.

24.4 תותר בניית מרתף לבית אבות לשימושים ובתנאים הבאים:

24.4.1 השימוש במרתף יהיה למחסן חדרי הסקה, חדרי מכוניות, מקלט, וחניה.

24.4.2 שטח המרתף לא יובא במנין אחוזי הבניה המירביים לשימושים העיקריים המותרים באזור שבו מצוי המגרש.

24.4.3 המרתף לא יחרוג מקוי הבנין, ולא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין.

24.4.4 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתף לחניה תת-קרקעית. עד גבולות המגרש.

25. שטחי שרות.

25.1 באזור מגורים א' יותרו שימושים נלווים כהוראת סעיף 9 - "הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שרות" בפרק 1.3.2 - "חישוב שטחים ואחוזי בניה" בתקנות התכנון והבניה התשנ"ב - 1992, לפי הפירוט הבא:

25.1.1 מרתף - כהוראת סעיף 24.1.

25.1.2 שאר הקומות - עד 12.5% משטח המגרש כולל חניות לרכב פרטי וחצרות משק מקורות.

25.2 באזור מגורים ג' יותרו שימושים נלווים כהוראת סעיף 9 - "הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שרות" בפרק 1.3.2 - "חישוב שטחים ואחוזי בניה" בתקנות התכנון והבניה התשנ"ב - 1992, לפי הפירוט הבא:

25.2.1 מרתף - כהוראת סעיף 24.2.

25.2.2 מרתף חניה - כהוראת סעיף 24.2.5.

25.2.3 קומה מפולשת - עד 30% משטח המגרש.

25.2.4 שאר הקומות - עד 36% משטח המגרש כולל מתקנים על הגג.

- 25.3 באזור מסחרי יותרו שימושים נלווים בהתאם להיתר הבניה שניתן עפ"י תכנית יד/במ/2004.
26. איכות הסביבה 26.1 קרית יש לדאוג למיגון אקוסטי למניעת רעש חינוך: מדרך מס' 461.
- 26.2 ביוב: מערכת הביוב בתחום האתר תתחבר למערכת הביוב המרכזית.
27. תשתיות. 27.1 בכל השטח יותקנו תשתיות תת קרקעיות. (חשמל, טלפון, טלביזיה בכבלים וכו').
- 27.2 תותר העברת תשתיות בכל המגרשים המיועדים למטרות ציבור וכ"כ בשטח פרטי פתוח.
- 27.3 חשמל
- 27.3.1 הועדה המקומית תתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים בשטחים למבני ציבור ובשטחי מגורים ג' בתיאום עם חברת חשמל.
- 27.3.2 אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החבורים לבתים ורשת מתח נמוך יהיו תת-קרקעית.
- 27.3.3 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים כדלקמן:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח נמוך	2.0 מ'	2.25 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.5 מ'
קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	—	18.0 מ'

- 27.3.4 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעית ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- 27.3.5 אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעית אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.
- 27.3.6 שטח בתחום קווי הבניה מקו חשמל מתח עליון.
- 27.3.6.1 מותר להשתמש לגנים, שמורות טבע, גינות, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה.
- 27.3.6.2 מותר לחצות ועפ"י הענין לעבור לאורך המעבר - לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של החברה.
- 27.3.6.3 במעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
- 27.3.6.4 לא ינתן היתר בניה בשטח זה, לרבות לביתני השרותים והמבנים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.
- 28.1 גובהם של המבנים לא יעלה על 86 מ' מעל פני הים.
- 28.2 אין להקים עגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 86 מ' מעל פני הים.
- 28.3 יש לסמן בתאורת אזהרה אדומה כל עגורן המוקם בתחום התכנית, לפי הוראות אותן יש לקבל במינהל התעופה האזרחית.
- 29.1 שימושים מותרים
- 29.2 תנאים להוצאת היתרי בניה
- היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המחוזית. תכנית הפיתוח תכלול תסקיר השפעה על הסביבה, שיוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה. כמו כן יש להגיש מסמך תחבורתי הכולל: תכנון והבטחת הביצוע של פתרונות הנגישות, והחניה.
- 28.28. בטיחות טיסה
29. שטח ספורט

30. שטח לבניני ציבור 30.1 שימושים מותרים.  
בשטחים המיועדים לבניני ציבור מותר לבנות מבני  
חינוך ורווחה כמפורט בסעיף 188 לחוק.
- 30.2 תנאים להוצאת היתר בניה  
היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנית פיתוח בק.מ  
1:500 באישור ועדה מקומית וכמפורט בסעיף 20  
בתכנית זו.
31. שטח לבית אבות 31.1 שמושים מותרים  
בתחום השטח המיועד לבית אבות מותר לבנות  
יחידות דיור ושרותי ציבור, רווחה ורפואה  
לשימוש הדיירים.
- 31.2 תנאים להוצאת היתרי בניה.  
היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנית פיתוח בק.מ  
1:500 באישור ועדה מקומית וכמפורט בסעיף 20  
בתכנית זו.
- 31.3 מבנה בית האבות יבנה לפי ההוראות המפורטות  
להלן:
- 31.3.1 חניון תת קרקעי:  
מותרת חניה תת קרקעית עד גבולות  
המגרש. החניה התת קרקעית תחשב לשטח  
שרות.
- 31.3.2 בקומת המרתף בתחום מתוה הבנין יבנו 5%  
משטחי שירות המותרים באתר.
- 31.3.3 קומת הכניסה מיועדת לשירותים כלליים  
בשטח של עד 40% משטח המגרש עבור  
שימושים עיקריים ושטחי שירות.
- 31.3.4 קומות א' ב' ו-ג' מעל קומת הכניסה  
מיועדות להקמת 150 יח"ד לפי 50 מ"ר  
ברוטו ממוצע ליח"ד אחת כולל שימושים  
עיקריים ושטחי שירות בסה"כ 105% משטח  
המגרש.
- 31.3.5 שטח פנוי (מגוון) במגרש לא יפחת מ-35%  
משטחו.

קוי בנין	מסי קומות מירבי	מסי קומות	חכסית קרקע	אחוז בנייה מירביים לשטחי שרות (משטח המגרש)			אחוזי בנייה מירביים לשימושים עקריים		מסי יחיד	שטח מגרש מינומלי במ"ר	צבע וסימון בתשריט	האזור
				מחת לקומת קרקע	קומת קרקע	בכל הקומות	בקומת קרקע	בכל הקומות				
לפי חכנית פיתוח באישור הועדה המקומית (1)	1 או קוטג	52.5	12.5 (1)	12.5 (2)	75 מ"ר (10)	73 (7)	40	כמפורט בנספח רשימת המגרשים	470 או כמסומן בחשריט (6)	כחום	מגורים אי	
כמסומן בחשריט או לפי חכנית פיתוח (8)(9)	12 ע"ע (3) + קומת גג	60.0	36	30	חניה-100% (12) מרתף-30% (11)	180 (4)	30	"	1000	צהוב	מגורים גי	
בהתאם להיתר הבניה שניתן עפ"י יד/במ/2004										3000	אפור	זרי (5)
"	"									1000	חום	בניני ציבור לפי חכנית פיתוח באישור ועדה מקומית
"	"									כמסומן בחשריט	חום מוחחס חום	בניני ציבור קריה חינוך
										"	פסים בירוק כהה מוחחס ירוק	שטח ספורט
										"	ירוק בהיר מוחחס חום	שטח פרטי פתוח
										"	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
"	"									7000	פסים חומים וצהובים	בית אבות

- (1) בהתאם להוראות סעיף 20.
- (2) חניה עילית (עד 18 מ"ר) תכלול באחוזי הבניה המירביים לשטחי שרות המותרים כהוראת סעיף 25.1.2.
- (3) הועדה המקומית רשאית להחיר הקמת יחיד בקומת העמודים בהתאמה לחכנית בינוי למבנן בשלמותו שאושר על ידה.
- (4) כפוף למפורט בסעיף 23.
- (5) במגרש זמ יותרו השימושים לצרכי בידור, מסחר, אחסנה, משרדים, אולמות ארועים, חדרי לימוד, חדרי חוגים ופעילויות הרבות ופנאי, חדרי כושר וכ"ד. שרותים רפואיים כולל מרפאות ומעבדות.
- (6) חלק מינומלי ממגרש, לצורכי רישום עבור יחיד אחת יהיה 200 מ"ר.
- (7) כולל עליה גג בשטח של עד 23 מ"ר.
- (8) במגרשים שמסביב לרחבות הסבוב בדרכים משולבות באזור מגורים אי במחמים 6-2 כהוראת סעיף 16.10 בחכנית זז.
- (9) במסגרת חכנית פיתוח מותר לקבוע למוסך ולמבני עזר קו קדמי וצדדי של 0.0 מ'.
- (10) כהוראת סעיף 24.1.
- (11) כהוראת סעיף 24.2.3.
- (12) כהוראת סעיף 24.2.5.

אפריקה-ישראל להשקעות בע"מ

י. רזם התכנית.

33. חתימות :

י. הרץ - א. פול - ד. שורץ  
אדריכלים תל אביב  
רחוב עמידב 23, תל אביב: 5619253

מחבר התכנית.

בעלי הקרקע.

התכנית  
הוצגה  
למשרד  
התכנון  
וערים  
וע"מ

**דוד אמגדי**  
**אדריכל המחוז**

התכנית  
הוצגה  
למשרד  
התכנון  
וערים  
וע"מ  
ביום  
תאריך  
התכנית  
הוצגה  
למשרד  
התכנון  
וערים  
וע"מ

1995 '099 2 i

נספח א': רשימת מגרשים, שטחם ויעודם.  
 1. מגורים א'

מספר מתחם	מס' מגרש	שטח מגרש	יח"ד	הערות
1	102	501	2	
	103	501	2	
	104	500	2	
	105	819	3	
	106	746	3	
	107	931	4	
	108	928	4	
	109	711	3	
	110	501	2	
	111	500	2	
	112	753	3	
	113	739	3	
	114	940	4	
	115	521	2	
	116	500	2	
	117	888	4	
	118	741	3	
	119	720	3	
	120	636	3	
	121	657	3	
	122	679	3	
	123	635	3	
	124	757	3	
	125	661	3	
126	682	3		
סה"כ		17147	72	
2	201	775	3	
	202	693	3	
	203	636	3	
	204	1010	4	
	206	500	2	
	207	500	2	
	208	1200	4	
	210	1452	5	
	212	1025	4	
	215	947	4	
	216	492	2	
	217	502	2	
	218	637	3	
	219	637	3	
	220	506	2	
	225	508	2	
	226	500	2	
	227	502	2	
228	491	2		
		13513	54	



מספר מתחם	מס' מגרש	שטח מגרש	יח"ד	ה ע ר ו ת
3	301	1105	4	
	303	496	2	
	304	960	4	
	307	996	4	
	308	478	2	
	310	988	4	
	311	528	2	
	312	490	2	
	313	490	2	
	314	490	2	
	315	540	2	
	316	613	2	
	317	502	2	
	318	502	2	
	319	490	2	
	320	562	2	
	סה"כ		10230	40
4	401	880	3	
	402	490	2	
	403	478	2	
	404	478	2	
	406	991	4	
	407	534	2	
	408	527	2	
	409	518	2	
	410	847	3	
	411	823	3	
	412	828	3	
	413	861	3	
	414	506	2	
	415	514	2	
	416	514	2	
	417	514	2	
	418	512	2	
	419	718	3	
	420	502	2	
	421	500	2	
	422	471	2	
	423	470	2	
	424	478	2	
425	1052	4		
סה"כ		15006	58	

ה ע ר ו ת	יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	מספר מתחם
	3	746	501	5
	2	502	502	
	2	502	503	
	2	502	504	
	3	800	505	
	2	592	506	
	2	490	507	
	2	490	508	
	2	490	509	
	2	544	510	
	3	782	511	
	3	827	512	
	3	875	513	
	6	1570	514	
	2	809	516	
	4	1033	518	
	2	485	519	
	2	490	520	
	2	626	521	
	49	13155		סה"כ

ה ע ר ו ת	יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	מספר מתחם
	2	705	601	6
	2	501	602	
	2	506	603	
	2	507	604	
	2	507	605	
	2	574	606	
	3	739	607	
	2	501	608	
	2	500	609	
	2	501	610	
	2	508	611	
	2	501	612	
	2	500	613	
	2	501	614	
	2	502	615	
	2	494	616	
	2	484	617	
	2	503	618	
	2	500	619	
	2	575	620	
	3	756	621	
	3	807	622	
	3	784	623	
	3	787	624	
	3	780	625	
	2	506	626	
	2	500	627	
	2	513	628	
	3	733	629	
	4	955	630	
	2	506	632	
	3	640	633	
	74	18874		סה"כ

ה ע ר ו ת	יח"ד	שטה מגרש	מס' מגרש	מספר מתחם
	2	530	701	7
	2	625	702	
	3	878	703	
	3	738	704	
	3	817	705	
	6	1323	706	
	2	545	707	
	2	625	708	
	4	932	709	
	2	500	710	
	2	530	711	
	3	710	712	
	4	966	713	
	3	679	714	
	2	510	715	
	3	871	716	
	3	795	717	
	4	974	718	
	2	511	719	
	2	510	720	
	57	14567		סה"כ
	2	515	801	8
	2	500	802	
	2	500	803	
	2	500	804	
	2	500	805	
	2	500	806	
	2	502	807	
	4	900	808	
	2	500	809	
	3	720	810	
	2	728	811	
	3	708	812	
	2	607	813	
	2	524	814	
	2	721	815	
	2	566	816	
	2	675	817	
	2	601	818	
	3	771	819	
	2	500	820	
	2	618	821	
	47	12646		סה"כ

ה ע ר ו ת	יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	מספר מתחם
	2	540	1201	12
	2	529	1202	
	2	525	1203	
	2	526	1204	
	2	531	1205	
	2	530	1206	
	2	531	1207	
	2	533	1208	
	2	532	1209	
	2	533	1210	
	2	583	1211	
	2	518	1212	
	2	565	1213	
	2	573	1214	
	2	538	1215	
	3	818	1216	
	2	592	1217	
	2	551	1218	
	2	564	1219	
	2	601	1220	
	4	1143	1221	
	4	1056	1222	
	4	999	1223	
	2	601	1224	
	55	15012		סה"כ

2. מגורים ג'

ה ע ר ו ת	יח"ד במבנן	שטח מגרש	מס' מגרש	מספר מתחם
	327	26140	1000	9
	506	8342 3892 3627 7000 4000 7100 4570 4473	1101 1102 1103 1104 1105 1106 1109 1110	11
		43004		
	833	69144		סה"כ

