

467016

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
11.12.2007  
כתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

### מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון.

**תכנית מפורטת מס' יד/6185  
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.**

**שינוי לתכניות מפורטות מס' ממ/1170,  
ממ/7011.**

נבדק וניתן להפקיד / **אשר**  
החלטת הועדה המחוזית / **תמונת**  
17.3.07  
תאריך

### התחדשות עירונית

**620 יח"ד במתחם "התמר" יהוד - מונוסון.**

**מסמך** **אשרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
**אישור תכנית מס' יד/6185**  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום **28.10.07** לאשר את התוכנית  
מנהל הועדה המחוזית  
**חתימת בעל הזכויות בפקד**

**אשרד חברה לבניה בע"מ**  
חתימת יוזם ומגיש

תשנ"ז-רח"ו, אדריכלים 2002 בע"מ  
דרך השלום 7 ת"א 67892  
טלפון 03-6954455

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
**חתימת התכנון**  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
י"ד  
התנית מס' יד/ **6185** הומלצה  
לפקדה בשינוי מס' **2005002**  
מס' **8.5.05**  
מנהל המחוז  
מנהל המחוז

חתימת הועדה המקומית

הפקדה: י.פ. \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ עמוד: \_\_\_\_\_ עיתונים: \_\_\_\_\_  
אישור: י.פ. \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ עמוד: \_\_\_\_\_ עיתונים: \_\_\_\_\_

**מרחב תכנון מקומי יהוד - מונוסון.**  
**תכנית מפורטת מס' יד/6185**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' 1170 ו- ממ/7011.**

**התחדשות עירונית - 620 יח"ד במתחם "התמר", יהוד - מונוסון.**

**1. שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' יד/6185 - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ממ/1170 ו- ממ/7011.

**התחדשות עירונית - 620 יח"ד במתחם "התמר", יהוד - מונוסון.**

**2. המקום:**

מחוז:	המרכז.
נפה:	פתח-תקוה.
עיר:	יהוד - מונוסון.
גוש:	6502/ חלקות: 132, 231, 261-273, 275-276, חלק מ-274, 319.
גוש:	6503 חלקים מ- 29, 30, 31, 32, 33, 71.

**3. גבולות התכנית:**  
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה בתשריט המצורף - להלן "התשריט", אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. שטח התכנית:** 62,959 מ"ר.

**5. בעלי הקרקע:**  
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.  
רחוב מנחם בגין 125 תל-אביב, טלפון: 03-7632222.

**6. יוזם התכנית:**  
עיריית יהוד - מונוסון.  
רחוב מרבד הקסמים 6, יהוד.  
אשדר חברה לבניה בע"מ.  
רחוב יגאל אלון 57, תל-אביב. טלפון: 03-6374200.

**7. מגיש התכנית:**  
עיריית יהוד - מונוסון.  
רחוב מרבד הקסמים 6, יהוד, טלפון: 03-5391221.

- 2 -

**8. המתכנן:**  
תשבי-רחיו, אדריכלים 2002 בע"מ.  
דרך השלום 7 תל-אביב 67892.  
טלפון: 6954455-03, פקס: 6964423-03.

**9. יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות:**

א. על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית זו ובנוסף הוראות תכנית מפורטת מס' ממ/1170 ו- ממ/7011.  
במקרה של סתירה בין הוראות תכניות מפורטות ממ/1170 ו-ממ/7011, יחייבו הוראות תכנית זו.

ב. על תחום התכנית חלות הגבלות והוראות בהתאם לתמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.

**10. מסמכי התכנית:**

א. ✓ תקנון בן 11 דפים.  
ב. ✓ תשריט מצורף לתכנית זו בקנ"מ 1:1000.  
ג. ✓ נספח בינוי מחייב באופן חלקי רק לענין מס' יח"ד, גובה הבניה וקווי בנין.  
ד. ✓ נספח פיתוח הכולל: תכנית מנחה, חתכים, סכימת שטחים פתוחים.  
ה. ✓ נספח תנועה, נגישות וחניה מנחה, הערוך בקנ"מ 1:500.  
ו. ✓ נספח ביוב.  
ז. ✓ נספח ניקוז מנחה.

**11. מטרת התכנית:**

11.1 קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

11.2 עריכת שינויים ביעודי הקרקע:

שינוי מאזור מגורים ג', דרך קיימת, שב"צ, שצ"פ ותעלת ניקוז לאזור מגורים מיוחד 1, אזור מגורים מיוחד 2, שב"צ, שצ"פ, דרכים ותעלת ניקוז.

11.3 ביטול דרכים והתויית דרכים חדשות.

11.4 קביעת מגרשים לבניה, גדלם וצורתם.

11.5 קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

11.6 קביעת מבנים להריסה בתחום המגרשים.

11.7 קביעת עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.

**טבלת זכויות הבניה - מצב קיים (לפי תב"ע ממ/1070) (מגורים ג')**

שטח בניה	שטח קומה	שטח דירה	בניין	מס' דירות		מס' קומות	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה סופי	מס' מגרש
				מס' דירות	מס' דירות				
1960	480	120	16	4	4	על עמודים	923	261	548
1960	480	120	16	4	4	על עמודים	1465	262	549
1960	480	120	16	4	4	על עמודים	1018	264	551
1712	428	107	16	4	4	על עמודים	1101	265	552
1952	488	122	16	4	4	על עמודים	1029	266	553
3936	984	123	32	8	8	על עמודים	2438	267	554
1712	428	107	16	4	4	על עמודים	1182	268	555
1712	428	107	16	4	4	על עמודים	1196	269	556
1760	440	110	16	4	4	על עמודים	983	270	557
1760	440	110	16	4	4	על עמודים	808	271	558
3048	762	127	24	6	6	על עמודים	1927	263	560
				200			14070	סה"כ למגורים	
באישור הועדה המקומית (תב"ע מאושרת ממ/701) (תב"ע מאושרת ממ/701) הועדה המקומית (תב"ע מאושרת ממ/701)									
באישור הועדה המקומית (תב"ע מאושרת ממ/701)									
תאסר כל בניה לאדר בטחון שתוקם ע"י החברה לפני מתן תעודת גמר לתכנים (תב"ע מאושרת ממ/701)									
שצ"פ									תעלת ניקוז

קוד בנין	שטחים ממתח לקרקע		שטחים מעל הקרקע		מס' יח"ד	מס' קומות	שטח המגורש במ"ר	מס' מגורש	היעדר
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
כמסותן בתשריט ובנספס הבניו המנחה.	1824	-	2000	7440	62		912	1001	מגורים מיוחד 1
	2040	-	2000	7440	62	15	1020	1002	
	2518	-	2000	7440	62	קומות +	1259	1003	
	2876	-	2000	7440	62	קומת	1438	1004	
	2878	-	2000	7440	62	כניסה +	1439	1005	
	2880	-	2000	7440	62	2	1440	1006	
	2,462	-	2000	7440	62	קומות	1231	1007	
	2734	-	2000	7440	62	קומת	1367	1008	
	2418	-	2000	7440	62		1209	1009	
	2078	-	2000	7440	62		1039	1010	
		<b>24708</b>	<b>20000</b>	<b>74400</b>	<b>620</b>		<b>12354</b>		סה"כ
		3000	2500	7200	120	10	2162	1015	מגורים 2 מיוחד דירן מנגן
5	5% משטח המגורש	-	10% משטח המגורש	30% בקומות	-	3	12351	1320	שב"פ
						3	931	1321	
						2	13282		סה"כ
						2	6616	1031	שב"פ
						קומות	2971	1032	
						קומת	4882	1033	
						חניה	2115	1034	
							251	1035	
							660	1036	
							<b>17495</b>		סה"כ
							5080		דירן משולבת
							508		דירן מוצעת
							1340		דירן קיימת
							918		שביל
							9747		תעלת ניקח
							<b>62959</b>		סה"כ שטח התכנית

הערות:

1. מתחת לש"פ, לדרך המשולבת ולמגורש 1321 לבנין ציבורי - תותר הקמת 2 מרתפי חניה לשימוש דיירי המתחם.
2. תותר בניית מרתפי חניה בקו בנין 0.

- 5 -

**14. הוראות בניה:**

14.1 **כללי:** (למגרשי המגורים דיור מוגן)

- 14.1.1 **סטיה ניכרת:**  
תוספת מס' יח"ד, הגדלת גובה הבניה והקטנת קווי הבנין, יחשבו לסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- 14.1.2 מפלס הכניסה של הבנינים יהיה כמפורט בנספח הבינוי. תותר סטיה של  $1 \pm$  מ' מהמצויין בתכנית.
- 14.1.3 המתקנים הטכניים על גגות הבנינים יהוו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבנין.
- 14.1.4 לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין אלא בנישות מיוחדות לכך.
- 14.1.5 חזיתות הבנינים יצופו באבן נסורה, או בציפוי קשיח אחר, במרבית הבנין, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 14.1.6 הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים.
- 14.1.7 החניות למגורים יהיו בתחום מגרשי המגורים ומתחת למגרשים, מתחת לשצ"פים ומתחת לדרך בתוך השכונה, כמפורט בנספח התנועה, ובהתאם להסכם שיחתם עם העיריה. תהיה זיקת הנאה לדיירים בכל אזור החניה. (ראה סעיף 22 להלן)
- הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת שטח המרתפים לשימוש חניה בלבד, או להתיר הקמת מרתף חניה נוסף באם תקן החניה שיהיה בתוקף ביום הוצאת היתרי הבניה יחייב זאת. שטחים אלה ייחשבו כשטחי שירות.
- 14.1.8 **מחסנים:**  
תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת הקרקע, וב-2 קומות מרתף מתחת לקונטור הבנין. שטח כל מחסן לא יעלה על 8 מ"ר לדירה. כל מחסן יוצמד וירשם ע"ש יחידת דיור נפרדת.

- 14.1.9 קווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט,  
למעט מרפסות שתותר בהן בליטה  
של עד 1 מ' מקו הבנין, בתחומי  
המגרש בלבד.
- 14.2 **אזור מגורים מיוחד 1:** (הצבע בתשריט: כתום  
מותחם כתום כהה)  
אזור זה (מגרשים 1001-1010) מיועד לבניית  
מבני מגורים בני 15 קומות, מעל קומת כניסה.  
שטח עיקרי ממוצע לדירה – 120 מ"ר.  
תותר בניית דירות גן בקומת הכניסה.  
זכויות הבניה – כמפורט בטבלת הזכויות.
- 14.3 **מגורים מיוחד 2 – דיור מוגן:** (הצבע  
בתשריט: אוקר עם משבצות אדומות)  
מגרש 1015 מיועד להקמת בנין בן 120 דירות  
לדיור מוגן. שטח עיקרי ממוצע לדירה – 60  
מ"ר.  
זכויות הבניה – כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- בהתאם להחלטת בית המשפט לענינים  
מנהליים מיום 21.5.07 (עת"מ 2304/05) מימוש  
הזכויות באזור: מגורים מיוחד 2 (דיור מוגן)  
יתאפשר רק לאחר הכרעת שר הפנים בנושא  
הגבולות בין הרשויות אור יהודה ויהוד נווה  
אפרים.
- 14.4 **שב"צ:** (הצבע בתשריט: חום מותחם חום כהה)  
מגרש 1320 מיועד לבית ספר לפי יעוד קיים –  
זכויות הבניה: כמפורט בתכניות ממ/1170 ו-  
ממ/7011.  
מגרש 1321 מיועד לגן ילדים.  
במגרש 1321 תותר בניית 2 מרתפים לחניה  
עבור דיירי מגרשי המגורים.
- 14.5 **שצ"פ:** (הצבע בתשריט: ירוק)  
השטח הצבוע בירוק מיועד להיות שטח ציבורי  
פתוח.  
בשצ"פ תותר בניית מתקנים הנדסיים, מתקני  
משחק והצבת אלמנטים של פיתוח כמו  
ספסלים, פחי אשפה וכו'.  
תותר בניית מרתפי חניה עבור בניני המגורים  
מתחת לשצ"פ, עפ"י הסכם עם עיריית יהוד-  
מונטון, בקו בנין 0.

על גג החניון תהיה שכבת אדמה בעובי מינימלי של 75 ס"מ ו-1.00 מ' לעצים. תותר שתילת עצים בערוגות או בעציצים מוגבהים.

במגרש 1031 תותר הקמת רמפות ירידה לחניון תת קרקעי.

במגרש 1033 תותר חניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ עבור בנין לדיור מוגן.

השטח יפותח לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

פרטי מעקות ההגנה לגשרים מעל האפיק ובגדות האפיק יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

### **עצים לשימור:**

על מבצעי הפיתוח להקפיד על שימור שורת העצים בגדה המזרחית של האפיק. יש לדאוג לשימור מערכת השורשים של עצים אלה בקוטר צל הנוף הקיים.

### **עצים בגבול המערבי:**

על מבצעי התכנית לטעת שורת עצים תמירים לאורך הגבול המערבי של התכנית.

14.6 **דרך משולבת:** (הצבע בתשריט: קווים באלכסון ירוק אדום)

מתחת לדרך המשולבת תותר בניית 2 מרתפי חניה לדיירי המגורים, כמפורט בנספח התנועה.

14.7 **תעלת ניקוז:** (הצבע בתשריט: מצב קיים: כחול בהיר מותחם כחול, מצב מוצע: תכלת בהיר מותחם תכלת)

שינוי תוואי נחל יבוצע בהתאם להנחיות רשות הניקוז.

בתחום רצועה של 5 מ' משני צידי תעלת הניקוז לא תותר כל בניה.

תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של מטלות עפ"י שלביות באישור מהנדס הועדה המקומית.

### **15. מטלות ציבוריות:**



- 16. רכוש משותף חיקות הנאה:**
- 16.1 כל השטחים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית יהוד-מונוסון, בכפוף להענקת זיקת הנאה לטובת חוכרי הדירות וחכירה מהוונת לחניה ומעבר בכל מרתפי החניה מתחת למגרשי המגורים 1010-1001, השצ"פים והדרך העוברת בתחום השכונה, עד לתעלת הניקוז.
- 16.2 כל מקום חניה יוצמד ליחידת דיור מסויימת, מלבד החניות לאורך הכביש בגבול בין הרשויות.
- 16.3 לא תותר הקמת גדרות הפרדה בגבולות המגרשים, למעט גדר מסביב לשטח פרטי שיוצמד לדירת גן.
- 16.4 תותר הקמת גדר בגבול הרשות.
- 16.5 תחזוקת השטחים הציבוריים הינה באחריות הרשות המקומית.

**17. נספח בינוי מנחה:**

נספח הבינוי המצורף לתכנית מהווה נספח בינוי מנחה.

שינויים בבינוי המנחה יהיו טעונים באישור הועדה המקומית.

נספח הבינוי יהיה מחייב בענין מס' יח"ד, גובה הבניה קווי הבנין ומפלסי הכניסה לבניי המגורים.

תוספת מס' יח"ד, הגדלת גובה הבניה והקטנת קווי הבניה המוצעים יחשבו כסטיה ניכרת מהוראות תכנית ז.

**18. תנאים למתן היתר בניה:**

- 18.1 הכנת תכנית בניה בשלבים שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית - להבטחת תאום ביצוע השטחים הציבוריים ופיתוח הנחל.
- 18.2 הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, הכוללת טבלאות איזון.
- 18.3 הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם, בקנ"מ 1:250.  
בתכנית זו יקבעו עקרונות הפיתוח, מפלסי הכניסה (00.0) של כל הבנינים, גבהי הכבישים, השבילים, המדרכות, יציאות מהחניונים, רחבות כיבוי אש, מתקנים הנדסיים ופתרונות ביוב, ניקוז וגינון, לאישור מהנדס הועדה המקומית.  
פרטי הגשרונים מעל האפיק יוגשו לאישור מהנדס הועדה המקומית.

- 9 -

- 18.4 תנאי להיתר הבניה הראשון במתחם המתוכנן יהיה אישור היועץ הסביבתי של הועדה המקומית לנושא המלצות לטיפול בנחל, בקטע ההטיה וקבלת התחייבות היזם לביצוע המלצות אלה.
- 18.5 הכנת מסמך פינוי/בינוי בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. מסמך זה יקבע את שלבי הביצוע של הבנינים, את המבנים שיהרסו בכל שלב ואת הפיתוח שיבוצע ביחד עם הבנינים בכל שלב.
- 18.6 רמזור הצומת של רחוב השקד ודרך 412 החדשה.
- 18.7 תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התואי הקיים של דרך 412: סלילת התו החדש של דרך 412 וביטול ההכרזה לדרך בתחום התואי הישן.
- 18.8 אישור מינהל התעופה האזרחית.
- 18.9 הכנת נספח אקוסטי לבנינים באזור רעש בין LDM 60-65 להפחתת רעש מטוסים, לפי הוראות תמ"א 2/4. הנספח יוכן לפי דרישת תדריך אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, נספח א-2 בתמ"א 4/2.
- 18.10 תנאים למתן היתר בניה עפ"י הנחיות משרד הבריאות:  
א. ביטול תחנת שאיבת שפכים בנווה אפרים וחיבור המתחם למערכת ביוב קיימת בגרביטציה על פי תכנית אב לביוב.  
ב. תאום עם הגורמים הרלוונטיים לענין חציית נחל יהוד.
- 18.11 אישור מהנדס הועדה המקומית לפרטי איטום גגות החניונים התת קרקעיים וניקוזם.
- 18.12 תכנון פתחי האוורור לחניון, מספרם ומיקומם יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- 18.13 מניעת מטרדים במהלך הבניה: היזם ינקוט באמצעים להפחתת מטרדים במהלך תקופת הבניה על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו.
- 18.14 תנאי למתן היתרי בניה יהיה חתימת היזם - אשדר חברה לבנין בע"מ או כל יזם אחר שיבוא במקומו ויחתום על הסכם לפינוי בינוי התושבים המתגוררים בתחום שלב הביצוע של התכנית.

- 19. תנאי לקבלת טופס 4:**
- 19.1 תנאי לקבלת טופס 4 לכל שלב יהיה ביצוע בפועל של הפיתוח לכל שלב, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 19.2 ביצוע השצ"פ במתחם הבניה בהתאם לחלוקה בנספח הפיניויים.
- 19.3 הקמת גוף אחזקה אשר ינהל ויתחזק את הבנינים ואת השטחים הציבוריים להנחת דעת היועץ המשפטי של עיריית יהוד מונוסון.
- 20. מערכות תשתית:**
- 20.1 ביוזם: תוכן תכנית חיבור השכונה למערכת הביוב הציבורי אשר תאושר ע"י מנהל אגף התברואה ומהנדס הועדה המקומית.
- 20.2 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים הציבורית, לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 20.3 חשמל, קווי טלפון וטל"כ: מערכת הקווים תהיה תת-קרקעית בתחום התכנית כולל החיבורים לבנינים.
- 20.4 איסוף אשפה: מערכת אשפה שתוכנן לפי הנחיות של מנהל אגף איכות הסביבה של עיריית יהוד-מונוסון.
- 20.5 ניקוז השטח יהיה ע"י נגר עילי לכיוון הנחל, בהתאם לנספח הניקוז.
- 21. בטיחות טיסה:**
- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של שדה תעופה נתב"ג, בהתאם לתכנית תמ"א 2/4. גובה הבניה המירבי למבנים, כולל מתקנים ע"ג הגגות, אנטנות, מנופים ועגורנים הינו +86 מ' מעל פני הים.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.
- ג. תנאי להצבת עגורנים ומנופים הינו קבלת אישור והנחיות סימון רשות התעופה האזרחית.
- ד. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים-מר"מ-1, עפ"י הוראות תמ"א/2/4:  
תכליות ושימושים המחוייבים בבניה אקוסטית עפ"י תמ"א/2/4 ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א/2/4 – "תדרוך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" – שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ומהיתרי הבניה.

**22. חניה:**

הקצאת מקומות חניה לאזור מגורים מיוחד 1 תחושב  
עפ"י תקן של 1:2, כלומר 2 מקומות חניה לכל יחידת  
מגורים. הקצאת כל מקומות החניה תעשה בשטח  
התכנית.

בנוסף לכך, יוקצו מקומות חניה עבור יחידות הדיור  
המוגן ומקומות חניה לאורחים, הכל בתחום שטח  
התכנית, לפי נספח חניה מנחה.

**23. שיפוי:**

תנאי למתן תוקף - הגשת כתב שיפוי של אשדר חברה  
לבנין בע"מ או כל יזם אחר שיבוא במקומו, לשביעות  
רצונה של הועדה המקומית.  
העתק יוגש לוועדה המחוזית.

**24. מועד משוער לבצוע  
התכנית:**

באם תוך 6 שנים מיום מתן תוקף לתב"ע לא מומשו  
הזכויות במתחם, כלומר לא הוחל בבניה על פי היתרי  
הבניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג, והזכויות במתחם  
יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של התכנית  
הנדונה.