

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**  
 12.01.2010  
**נתקבל**  
**תיק מס':**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' יד/מק/5047

שם תוכנית: הוספת שימוש מסחרי ברח' ~~השיל~~ ~~בגבע~~

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**  
 25.03.2010  
**נתקבל**  
**תיק מס':**

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: יהוד-מונוסון  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית יהוד          אישור תכנית מס' 5047 / י.ל. / 12.1.10          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 2010.11.29          ממונה על המחוז          יו"ר הועדה</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מבקשת לאשר:

1. הוספת שימוש למטרת מסחר בחזית בנינים המיועדים למגרים לאורך רחוב הרצל ביהוד,

לפי סעיף 62 א (א) (11) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

2. שינוי קווי הבנין עבור השימוש המסחרי כמפורט: קו בנין קידמי מקו הבנין הקיים ל- 0.00 מ' (אפס)

קו בנין צדדי מקו הבנין הקיים ל- 0.00 מ' (אפס)

לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הוספת שימוש מסחרי ברחוב הרצל ביהוד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

יד/מק/5047

מספר התוכנית

56.405 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

08.09.2008

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן (11),  
62 א(א) סעיף קטן (4), 62 א(ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי יהוד - מונסון

קואורדינטה X 660.100  
קואורדינטה Y 188.200

**1.5.2 תיאור מקום** לאורך רחוב הרצל ביהוד

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית יהוד - מונסון

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב יהוד

שכונה רחוב מספר בית  
- רחוב הרצל ביהוד

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6692	מוסדר	חלק מהגוש	61,65	1 (גם דרך)
6694	מוסדר	חלק מהגוש	78, 83, 84, 86, 89, 94, 99, 194, 198, 199, 255, 256, 264, 266, 267, 268, 275	91, 102, 103, 108, 109, 193, 196 דרך
6695	מוסדר	חלק מהגוש	153, 164, 165, 213 דרך	136, 144, 182, 215 דרך

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		על תכנית זו תחולנה הוראות כל תכנית על תיקוניה אשר חלה בתחום התכנית, וזאת בנוסף להוראות תכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכנית הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.		

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמדים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ניקי פיין-אדרי	01.09.2006	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ניקי פיין-אדרי	01.09.2006	1	לא רלוונטי	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5391234	מרבד הקסמים 6, יהוד	תאגיד	רשות מקומית עיריית יהוד-מונוסון				

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5391234	מרבד הקסמים 6, יהוד	תאגיד	רשות מקומית עיריית יהוד-מונוסון				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכרים
						מנהל מקרקעי ישראל					

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Niki.fein@gmail.com	03-9347308	052-6511813	03-9305589	רח' מוא"ה 32 פתח תקוה		דב פיין אדריכלים בע"מ	219115-3			

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 הוספת שימוש למטרות מסחר בחזית בנין המיועד למגורים לפי סעיף 62 א (א) (11) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- 2.1.2 שינוי קווי הבניין המותרים עבור השימוש המסחרי בלבד לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 תותר תוספת שימוש מסחרי לאורך רחוב הרצל ביהוד בחלקות ו/או במגרשים המסומנים בקו כחול בתשריט.
- 2.2.2 שינוי קו הבניין הקדמי עבור השימוש המסחרי בלבד מקו הבניין הקיים ל- 0.00 מ' (אפס). שינוי קו הבניין הצדדי עבור השימוש המסחרי בלבד מקו הבניין הקיים ל- 0.00 מ' (אפס). בחלקות ו/או במגרשים המסומנים בקו כחול בתשריט.
- 2.2.3 קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	56,405
-------------------------	--------



הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ראה ההערות בהמשך לטבלה.			יותר שימוש מסחרי עד 15% מס"ך השטחים המותרים לבניה במגרש	שטח הבניה המותר ע"פ תכניות בתוקף - ללא שינוי		אזור מגורים מכל סוג בתחום התכנית

הערות:

א. באזור מגורים א' : במגרש בשטח של 500 מ"ר יותר שימוש למסחר בשטח של עד 45 מ"ר עבור שתי

היחידות - (הוספת שימוש ללא תוספת זכויות)

ב. באזור מגורים ג' : יותר שימוש למסחר בשטח של עד 138 מ"ר - (הוספת שימוש ללא תוספת זכויות)

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	101	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים (מכל סוג)
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	תוספת שימוש למסחר - בתנאים כמפורט בתכנית
4.1.2	הוראות
א.	השטח הכולל המותר לבניה במגרש - ללא שינוי, ע"פ תכניות בנין עיר בתוקף.
ב.	השטח המותר לשימוש מסחרי לא יעלה על 15% מס"ך השטחים המותרים לבניה במגרש.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמיפות לדיונים (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
ללא שינוי			ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	101	אזור מגורים (מכל סוג)
			ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי		

5.1 תותר תוספת שימוש למטרות מסחר במסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש

5.2 השטח המותר למסחר לא יעלה על 15% מס"ד השטחים המותרים לבניה במגרש

5.3 סימון "ללא שינוי" בטבלה משמעו – ע"פ תכניות בנין עיר החלות בתחום התכנית

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.1.1 הועדה המקומית תקבע תנאים ומועדים בהקשר לפעילות המסחרית בתחום התכנית כתנאי למתן היתרי בניה.
- 6.1.2 לא יותרו שימושים אשר גורמים רעש /או זיהום סביבתי, לא יותר שימוש לבתי מסחר סיטונאיים, פיצוציות וקיוסקים המהווים מטריד אקולוגי לסביבה.
- 6.1.3 בניה בקן בנין צדדי 0.00 (אפס) תהיה בהסכמת השכן הגובל בבניה.
- 6.1.4 פתרון תחבורתי לפי סוג העסק לאישור הועדה המקומית.
- 6.1.5 אישור המשרד לאיכות הסביבה ואישור משרד הבריאות ע"פ הקריטריונים הקבועים ברישוי עסקים.
- 6.1.6 אישור מכבי אש.
- 6.1.7 נספח סניטרי.
- 6.1.8 היטל השבחה.

**6.2 בינוי ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מיתקנים לאספקת גז, שבילים, שטח מגונן וכו'. הכל עפ"י שיקול דעת של מהנדס הועדה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01.09.2006		עיריית יהוד - מונסון			מגיש התוכנית
01.09.2006		עיריית יהוד - מונסון			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל ושונים			בעלי עניין בקרקע
01.09.2006	<p><b>ב. סיון</b>  <b>אדריכל</b>                  סלר יז' פ"ח 9305589</p> 		219115-3	ניקי פיין, אדריכל	עורך התוכנית