

40/8129

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה – יהוד-מונוסון

**תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
יד/3/2009 - יהוד**

תכנון מחדש ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים
ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

משרד הפנים
מחוז מרכז
30.04.2009
נתקבל
תיק מס':

- יהוד שינוי לתכנית ממ 1/934 א'
- יהוד שינוי לתכנית מפורטת יד/22/865
- יהוד שינוי לתכנית מפורטת יד/916

שינוי לתכנית מפורטת יד/במ/2001 - והתחלת תכנון והבניה תשכ"ה-1965 והוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד

תכנית מס' יד/32009
הומלצה
לחפקדה בישיבה מס' 98006
מיום 6.7.09

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.01.2010
נתקבל
תיק מס':

- מחוז המרכז
- נפה פתח תקווה
- עירייה יהוד-מונוסון

<p>תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול לתשתית המצורה הישנה אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התכנית כוללת:</p>	<p>א. תחולת התכנית</p>
<p>גוש: 6685 חלקות: 2-5, 7-10 חלקי חלקות: 6, 11, 62, 63, 68, 69, 97, 101, 115</p>	<p>ב. גבולות התכנית</p>
<p>גוש: 6692 חלקי חלקות: 1, 4, 5, 9, 57, 59, 67</p>	<p>ג. בעל הקרקע</p>
<p>גוש: 6693 חלקות: 60. חלקי חלקות: 59, 79</p>	<p>ד. יוזם התכנית</p>
<p>גוש: 6728 חלקי חלקות: 1</p>	<p>ה. המתכנן</p>
<p>גוש: 6729 חלקי חלקות: 61</p>	<p>ו. שטח התכנית</p>
<p>81. משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3/2009/3</p>	<p>מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.</p>
<p>הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.7.09... לאשר את התכנית.</p>	<p>מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל ועיריית יהוד-מונוסון.</p>
<p>בשטח התכנית נכללים:</p>	<p>מנהל מקרקעי ישראל באמצעות אולניק-גור חברה מתכנתת בע"מ ועיריית יהוד-מונוסון.</p>
<p>1. האזור התחום ברחובות קדושי מצרים, סעדיה חתוכה וקריית הממוזית ובייקובסקי.</p>	<p>ברכה אור אדר', טוב 5 ק.אוונו, 55022 טל.03-5357933</p>
<p>2. השטח מצפון לרחוב קדושי מצרים, בין רחוב רמב"ם במזרח, לבין המשך רח' סעדיה חתוכה במערב ולבין רצועת המבנים לאורך רחוב עץ האפרסק בצפון.</p>	<p>51.1 דונם</p>
<p>3. קטע מרחוב מקלב, בין רחוב הקונגרס הציוני במערב ועד לחיבור עם רחוב סעדיה חתוכה במזרח.</p>	<p>2/...</p>

<p>מסמכי התכנית כוללים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות התכנית - מחייבות. 2. תשריט בקנה מידה 1:500 - מחייב. 3. נספח למתחמי פינוי ובינוי בקנה מידה 1:500 - מחייב. 4. נספח בינוי וחתכים בקנה מידה 1:500 - מנחה (למעט סימון זכויות המעבר לכלי רכב ולהולכי רגל שהינם מחייבים). 5. שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות הבינוי בנספח. 6. נספח עקרונות מוצעים לטיפוסי בנייה - מנחה. 7. שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות הבינוי בנספח. 8. נספח תנועה וחניה בקנה מידה 1:500 - מנחה. 9. שינויים בלתי מהותיים מהוראות הנספח, מבלי שיהוו שינוי לתכנית, יותרו באישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה. 10. נספח ביוב בקנה מידה 1:1250 - מנחה. 11. שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות החיבור למערכות העירוניות. 12. נספח ניקוז בקנה מידה 1:1250 - מנחה. 13. שינויים יותרו רק באישור הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות החיבור למערכות העירוניות. <p>מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית תגברנה ההוראות על כל יתר המסמכים והתשריט יגבר על כל יתר הנספחים.</p>	<p>ז. מסמכי התכנית</p>
<p>פינוי ובינוי על ידי תכנון מחדש של השטח הנזכר בסעיף א' לעיל, וזאת על ידי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת אזור מגורים ג'1 מיוחד - במקום שטח לרפרצלציה ודרך. 2. קביעת אזור מגורים ג'2 מיוחד - במקום אזור מגורים א', אזור למבני ציבור שטח ציבורי פתוח ודרך. 3. קביעת אזור מגורים ג' מיוחד+מסחר+משרדים - במקום שטח לרפרצלציה ואזור למבני ציבור. 4. קביעת אזור למסחר+משרדים - במקום שטח לרפרצלציה ודרך. 5. קביעת אזור למבני ציבור - במקום שטח לרפרצלציה, שביל ציבורי, אזור מגורים א' ושטח ציבורי פתוח. 6. קביעת אזור לשטח ציבורי פתוח - במקום שטח לרפרצלציה, דרך ואזור למבני ציבור. 7. הרחבת דרכים, ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות, דרכים משולבות ושבילים. 8. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית. 9. הגדרת מתחמי פינוי ובינוי, הוראות בדבר הריסתם ופינויים של מבנים המסומנים להריסה ושלבי בצוע. 10. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה - 1965. 	<p>ח. מטרת התכנית</p>
<p>במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות ממ/1/934-א' יהוד או יד/22/865-יהוד או יד/916-יהוד או יד/במ/2001-יהוד, לבין הוראות תכנית זו - תקבענה הוראות תכנית זו.</p> <p>* במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית יד/6166 או תכנית יד/6167 - תקבענה הוראות תכנית זו.</p> <p>* המבנים המסומנים להריסה בגוש 6728 חלקות 71,72,216 - יפונו על פי הוראות תכנית יד/6167.</p> <p>* פינויים שאין לגביהם הוראות בתכנית זו או בתכנית יד/6166 או בתכנית יד/6167 - יעשו מכוח תכנית יד/במ/2001</p> <p>3/...</p>	<p>ט. יחס התכנית לתכניות אחרות</p>

<p>י. מתן היתרי בניה -</p>	<p>התנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור משרד הבריאות על חיבור יהוד לשפד"ן. 2. אישור הוועדה המקומית לתכניות פיתוח ותשתיות בק.מ. 1:250 למתחמי מגרשים ולתכניות פיתוח בק.מ. 1:100 למגרשים, כמפורט בסעיף טז'1(ד). 3. גמר ביצוע פינוי ו/או העתקת תשתיות קיימות - ע"פ תכנית הפיתוח והתשתיות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 4. מיצוי כל זכויות הבניה במגרשים 1-4, 11-13 המשמשים למגורים בלבד, או לחילופין בנייה בשלבים על פי התנאים המפורטים בסעיף כג'. 5. הריסה ופינוי, על חשבון בעל ההיתר, של כל הבניינים הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה הקיימים במגרשים נשוא ההיתר ובשטחים הציבוריים - כמסומן בנספח מתחמי פינוי ובינוי וכפוף להתניות המפורטות להלן: <p>א. מתחם לפינוי ולבינוי א':</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתר בנייה למבנה ראשון יוצא ללא התניות, למעט המפורט בסעיפים קטנים 1-5 לעיל. 2. היתר בנייה למבנה שני, מותנה בהשלמת פינויים 1, 2, 3, 10, 49, 50, 51, ו-52 - כמפורט בנספח הפינוי בינוי. 3. היתר בנייה למבנה שלישי, מותנה בהשלמת כל הפינויים, במתחם הפינוי והבינוי, כולל השטחים הציבוריים. <p>ב. מתחם לפינוי ולבינוי ב':</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי במגרש 14 יהווה שני מבנים לעניין סעיף ב' קטן זה. 2. היתרי בנייה לשני מבנים ראשונים יוצאו ללא התניות, למעט המפורט בסעיפים קטנים 1-5 לעיל. 3. היתרי בנייה לאחד עד שלשה מבנים נוספים, מותנה בהשלמת פינויים 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 47 ו-48 כמפורט בנספח הפינוי בינוי. 4. היתרי בנייה ליתר המבנים, מותנים בהשלמת כל הפינויים במתחם הפינוי והבינוי, כולל השטחים הציבוריים. 6. היתר בנייה למגרש 81 - מותנה בסלילת החיבור של רחוב מקלב במלוא רוחב זכות הדרך, ע"פ נספח התנועה. 7. היתר בנייה למבנה במגרש 31 - מותנה בפיתוח ש.צ.פ. 31. 8. תנאי למתן היתר בנייה לבניין או למתקן הנדסי (מנוף/עגורן) מעל לגובה מוחלט של +71 מ' מעל פני הים, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית-בכפוף לאמור בסעיף לא' להלן.
<p>יא. ביצוע דרכים וביטול דרכים -</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. השלמת ביצוע הקטע החדש של דרך מס' 3 המחבר בין רח' מס' 1 (קדושי מצרים) לבין החלק הקיים של רח' מס' 3 (בייקובסקי) - יהיה לאחר השלמת פינויים 1, 2, ו-3. 2. השלמת ביצוע דרך מס' 2 - יהיה לאחר השלמת פינויים 22, 23, 24, 25, 26, 31, 47, ו-48 והמבנים המסומנים להריסה על פי הוראות תכנית יד/6167. 3. האחראית לביצוע דרכים אלו, תהיה עיריית יהוד-מונוסון. 4. הדרך המסומנת לביטול במגרשים 31 ו-81, תבוטל רק לאחר השלמת ביצוע הדרכים הנ"ל.
<p>יב. רישום דרכים ושטחים ציבוריים -</p>	<p>המקרקעין המיועדים לצרכי חיבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, לרבות הדרכים והדרכים המשולבות שבשטח התכנית, ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה או בהליך הפקעה. ואולם, במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל לא יופקעו אלא זכויות השימוש והחזקה בלבד.</p>
<p>יג. מועד משוער לביצוע -</p>	<p>התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילתה.</p>
<p>יד. לוח אזורים וטבלת זכויות -</p>	<p>לוח אזורים וטבלת זכויות מפורטים בעמ' 4.</p>

<p>1. מים וביוב:</p> <p>א. אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ב. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב. ג. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים. ד. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בנייה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה וע"ח היזם. ה. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ו. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. ז. טופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בשטח התכנית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. מערכת הניקוז והשתלבותה במערכת הניקוז העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הניקוז. ב. יובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. ג. לא תותר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש. הנגר העילי יקלט בכל מגרש במסגרת התכנית הפנויה והמגוננת. ד. פתרון הניקוז במגרשים בהם מותרת בנייה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע ע"ח היזם.</p> <p>3. חשמל ותקשורת:</p> <p>א. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות. ב. תינתן זכות מעבר להנחת תשתית חשמל ותקשורת דרך המגרשים.</p> <p>4. פינוי אשפה:</p> <p>פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	<p>טו. מערכות תשתית</p>
<p>1. כללי:</p> <p>א. בינוי - הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והחתכים ובנספח העקרוניות המוצעים לטיפול בינייה.</p> <p>ב. שימור - תכנית הבינוי לביצוע והוצאת היתרים, תערך לאחר שיבדק הצורך לשימור בשטח התכנית על ידי הוועדה המקומית. ככל שימצאו אלמנטים לשימור, תתייחס תכנית הבינוי לביצוע לשילובם של אלמנטים אלו בבינוי המוצע.</p> <p>ג. תכנית פנויה - התכנית הפנויה מעל ומתחת פני הקרקע תהיה 30% לפחות (למעט מגרשים 14 ו-81 בהם תהיה 20% לפחות). שטח זה מיועד לגינון ולהחדרת מי נגר עילי למי התהום ויהיה פנוי מכל בנייה ואספלט.</p> <p>ד. פיתוח - עבור מתחמי המגרשים 1-4; 11-13; 14+23+81; כל מתחם בנפרד, תוגש תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:250. בנוסף, עבור כל מגרש בנפרד, תוגש תוכנית פיתוח בקנה מידה 1:100.</p> <p>התכניות יאושרו ע"י הוועדה המקומית. עבור השטחים הציבוריים יוכנו תוכניות פתוח ותשתיות ע"י העירייה.</p> <p>פרוט פיתוח הדרכים, החניות והכניסה לחניות, השבילים, הגדרות וגובהן, הקירות התומכים וגובהם, גובה 0.00 של הבניינים, מפלסי החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז - יהיו בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות.</p>	<p>טז. עיצוב אדריכלי</p>

ה. קולטי שמש וזוודים -

קולטי השמש והזוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים. על גגות משופעים ימוקמו הקולטים צמודים לגג המשופע.

ו. מתקנים -

לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית.

למיקום מתקנים יש לקבל היתר מאת הוועדה המקומית.

ז. שלטים ומתקני פרסום -

לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזיתות הבניינים למגורים, למעט מספר מואר ושילוט רחובות.

באזור מגורים+מסחר+משרדים או באזור מסחר+משרדים, יש לקבל היתר מהוועדה המקומית.

2. אזור מגורים ג'1 מיוחד:**א. גגות -**

הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר בניית חדרים על הגג בשטח של 30 מ"ר (כולל שטח המדרגות) כ"א,

פרגולות בלתי מקורות בשטח 20 מ"ר כ"א - צמודים לדירה שמתחתיהם ובהתאם לנספח הבינוי.

גג החדרים יהיה מרעפי חרס ובשיפוע 40%.

ב. אנטנת T.V. -

תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה. הגובה כפוף להגבלה

בסעיף לא'.

ג. חומרי גמר -

המבנים והגדרות יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניהן.

ד. בניה בקו 0 קדמי -

במתחמים שבהם גובה פני הקרקע הטבעי גבוה מעל גובה פני הכביש ב-2.5 מ' לפחות, ניתן לבנות קומת מסד בקו 0.

ה. פתחים לכוון קווי בנין צדדיים -

עד למרחק 8 מ' בין מבנים, ניתן לפתוח פתחים באחד משני המבנים בלבד. כאשר המרחק בין המבנים יהיה בין 8-12 מ',

ניתן לפתוח חלונות שמידתם האחת לא תעלה על 40 ס"מ או לחילופין - פתחים מצד מבנה אחד בלבד.

3. אזור מגורים ג'2 מיוחד:**א. גגות -**

הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר בניית חדרים על הגג בשטח של 30 מ"ר (כולל שטח המדרגות) כ"א ופרגולות

בלתי מקורות בשטח 20 מ"ר כ"א - צמודים לדירה שמתחתיהם ובהתאם לנספח הבינוי.

גג החדרים על הגג יהיה שטוח. בכל מבנה יהיו החדרים.

הנ"ל על הגג צמודים זה לזה.

ב. גבהים -

כפוף להגבלות הגובה בסעיף לא'.

ג. אנטנת T.V. -

תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה. הגובה כפוף להגבלה

בסעיף לא'.

ד. חומרי גמר -

המבנים והגדרות יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניהן.

ה. פתחים לכיוון קווי בנין צדדיים -

עד למרחק 8 מ' בין מבנים, ניתן לפתוח פתחים באחד משני המבנים בלבד. כאשר המרחק בין המבנים יהיה בין 8-12 מ',

ניתן לפתוח חלונות שמידתם האחת לא תעלה על 40 ס"מ או לחילופין - פתחים מצד מבנה אחד בלבד.

4. אזור מגורים מיוחד+מסחר+משרדים:

- א. בינוי -**
יש להראות התאמת הבינוי במגרש 14 לבינוי במגרשים 23 ו-81, כפי שמותווה בנספח הבינוי והחתכים.
בקומת הקרקע, בקו 0 קדמי לכוון הכיכר ולכיוון כביש מס' 7, תתוכנן ותוקם קולונדה.
- ב. כניסות -**
הכניסה למגורים תופרד מהכניסה למסחר ולמשרדים.
- ג. גגות -**
הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. תותר בניית פרגולות בלתי מקורות בשטח 20 מ"ר כ"א, צמודות לדירות שמתחתיהן - בהתאם לנספח הבינוי והחתכים.
- ד. גבהים -**
כפוף להגבלות הגובה בסעיף לא'.
- ה. אנטנת T.V. -**
תותר אנטנה אחת בלבד. הגובה כפוף להגבלה בסעיף לא'.
- ו. חומרי גמר -**
המבנים והגדרות יצופו באבן. לא יותרו עבודות טיח התזה למיניהן.
- ז. בניה בקו 0 קדמי -**
2 קומות המסחר+משרדים יהיו בקו 0 קדמי.
- ח. פתחים לכוון קווי בניין צדדיים -**
עד למרחק 8 מ' בין מבנים, ניתן לפתוח פתחים באחד משני המבנים בלבד. כאשר המרחק בין המבנים יהיה בין 8-12 מ', ניתן לפתוח חלונות שמידתם האחת לא תעלה על 40 ס"מ או לחילופין - פתחים מצד מבנה אחד בלבד.

5. אזור מבני ציבור:

- א. בינוי -**
מגרשים 21, 22, 23 ו-28 יתוכננו כמתחם בינוי אחד.
יש להראות התאמת הבינוי במגרש 23 לבינוי במגרשים 14 ו-81 כפי שמותווה בנספח הבינוי והחתכים.
בקומת הקרקע, בקו 0 קדמי לכיוון הכיכר, תתוכנן ותוקם קולונדה.
- ב. גדרות -**
לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים המיועדים למבני ציבור ולבין שבילים ציבוריים דרכים או שטח ציבורי פתוח למעט מגרשים המיועדים לגני ילדים למעונות ולבתי ספר.
- ג. גגות -**
חלק מהגגות יהיו משופעים.
- ד. פרגולות -**
מותרת בניית פרגולות בלתי מקורות.
- ה. אנטנת T.V. -**
תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה. הגובה כפוף להגבלה בסעיף לא'.
- ו. חומרי גמר -**
המבנים והגדרות יצופו אבן. הפרגולות יהיו מעץ.

6. אזור מסחר+משרדים:

- א. בינוי -**
יש להראות התאמת הבינוי במגרש 81 לבינוי במגרשים 14 ו-23, כפי שמותווה בנספח הבינוי והחתכים. בקומת הקרקע, בקו 0 קדמי לכיוון הכיכר, תתוכנן ותוקם קולונדה.
- ב. גדרות -**
לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים המיועדים למסחר+משרדים לבין שבילים ציבוריים, דרכים או שטח ציבורי פתוח.
- ג. גגות -**
הגגות יהיו שטוחים.

<p>ד. פרגולות - לא תותר הקמת פרגולות. ה. אנטנות - לא תותר הקמת אנטנות. ו. חומרי גמר - המבנים והגדרות יצופו אבן.</p>	
<p>באזור מסחר+משרדים, מותרים חנויות ומשרדים בקומת הקרקע ומשרדים בשאר הקומות. באזור מגורים מיוחד+ מסחר+משרדים, מותרים חנויות ומשרדים בקומת הקרקע ובקומה א'. ביתר הקומות מותרים מגורים בלבד.</p>	<p>יז. רשימת תכליות לאזור מסחר +משרדים ולאזור מגורים מיוחד +מסחר+משרדים</p>
<p>מגרש 21 - מגרש למוסד חינוך/תרבות מגרש 22 - מגרש למוסד תרבות מגרש 23 - מגרש למוסד תרבות מגרש 24 - מגרש למוסדות חינוך מגרש 25 - מגרש למוסד ציבורי/חינוך/דת מגרש 28 - מגרש למוסד תרבות</p>	<p>יח. רשימת תכליות לאזור מבני ציבור</p>
<p>בהתאם למצוין בלוח האזורים וזכויות הבנייה. במגרש 31 מותרת, בנוסף, בניית מסעדה בשטח כולל של 100 מ"ר כמצוין בנספח הבינוי והחתכים ובנספח העקרונות המוצעים לטיפוסי בנייה.</p>	<p>יט. רשימת תכליות לאזור ש.צ.פ</p>
<p>במגרשים המיועדים למבני מגורים ו/או מסחר+משרדים, מותרת בניית 3 קומות מרתפים. במגרשים 1-4, מותרת בניית 2 קומות מרתפים +קומת מסד. במגרשים המיועדים למבני ציבור, מותרת בניית 2 קומות מרתפים. המרתפים מיועדים לשימושי שרות - חניה, אחסנה מערכות טכניות ומתקני תקשורת. קומת המסד מיועדת למבואה וכמו"כ לשימושי שרות כנ"ל. תכסית קומות המרתפים ו/או קומת המסד תהיה עד 70% משטח המגרש. במגרשים 14 ו-81 תהיה התכסית עד 80% משטח המגרש. גובה המרתפים לא יעלה על 2.2 מ' נטו. גובה קומת המסד לא יעלה על 2.5 מ' נטו.</p>	<p>כ. מרתפים וקומת מסד</p>
<p>במגרשים המיועדים למבני ציבור מותרת בניית קומה נוספת תת-קרקעית לשימושים עיקריים בתנאים הבאים: 1. גג הקומה התת-קרקעית יהיה בגובה פני הקרקע הסופיים - וישמש בתור ש.צ.פ. 2. סה"כ תכסית הבנייה התת קרקעית לכל השימושים, לא תעלה על 70% משטח המגרש.</p>	<p>כא. בנייה תת קרקעית</p>
<p>בחיבת המגרשים 21-23, 28 המיועדת למבני ציבור, יותרו מעברים עיליים ו/או תת קרקעיים בין המגרשים - מעל ומתחת ש.צ.פ. 34 ושבילים 42 ו-46. יותר מעבר עילי בין מגרש 23 למבנה בש.צ.פ. 31.</p>	<p>כב. מעברים עיליים ומעברים תת קרקעיים</p>
<p>במגרשים 81 המיועד למסחר +משרדים או במגרש 14 המיועד למסחר+ משרדים+מגורים או במגרשים 21-25 ו-28 המיועדים למבני ציבור, כל בקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבנייה, תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית עד למיצוי מלוא זכויות הבנייה. בכל מגרש בו תבוצע בנייה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבנייה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין. תנאי זה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. 9/...</p>	<p>כג. שלבי בנייה</p>

<p>תכנית פיתוח ותשתיות תקבע את כל פרטי הפיתוח בשטח התכנית וכל הנדרש בסעיף טז(1)ד'. דרך מס' 5(מגרש 76), תרוצף במתכונת דרך משולבת.</p>	-	<p>כד. תכנית פיתוח ותשתיות</p>
<p>1. כללי: לא תותרנה כניסות לחניה מכיוון כביש מס' 1 (רח' קדושי מצרים). במגרשים פינתיים, המרחק המזערי לכניסה לחניה מקצה הצומת, יהיה 12 מ' לפחות. 2. מגרשי מגורים: החניות תהיינה תת קרקעיות. החניות תהיינה ע"פ התקן שיהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר, ולא פחות מ- 1.5 חניות ליח"ד בתוך תחומי המגרשים. באישור מהנדס הוועדה המקומית, 25% מהחניות הדרושות למגרש תוכלנה להיות עיליות ובתנאי שלא תהיינה על חשבון שטחי התכנית הפנויה המיועדת לגינון. 3. מגרשים לצרכי ציבור: החניות תהיינה תת קרקעיות. החניות תהיינה ע"פ התקן שיהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר, החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים. למעט מגרש 22 שבו תהיינה החניות בתחום הדרכים הציבוריות או במסגרת מתחם מבני הציבור של מגרשים 21-23, 28 ולמעט מגרש 31, שבו תהיינה החניות בתחום הדרכים הציבוריות.</p>	-	<p>כה. חניות</p>
<p>תשמר זכות מעבר להנחת תשתיות חשמל ותקשורת דרך המגרשים. תשמר זכות מעבר להנחת קווי ביוב ו/או ניקוז ציבוריים בתחומי מגרשים פרטיים, כאשר לא ניתן יהיה לנקז הביוב והניקוז באמצעות שטחי דרכים ציבוריות או שטחים ציבוריים פתוחים. * תשמר זכות מעבר לכניסת כלי רכב לחניה למגרש 12 דרך מגרש 11 - כמסומן במסמכי התכנית. * תשמר זכות מעבר, לרכב חרום בלבד, למגרש 22 דרך מגרש 46- כמסומן במסמכי התכנית. * תשמר זכות מעבר להולכי רגל בקולונדות שבמגרשים 23, 81 ו-14 הגובלות במגרש 31 ובדרך מס' 7 - כמסומן במסמכי התכנית. * תשמר זכות מעבר להולכי רגל ממגרש 31 למגרש 64 (דרך מס' 2) דרך מגרש 81 - כמסומן במסמכי התכנית. * תשמר זכות מעבר ברוחב 6 מ', לכניסת כלי רכב לחניה במגרש 933 (הנמצא ממערב לתכנית) בהמשך לדרך המשולבת 53 ודרך ש.צ.פ. 32 - כמסומן במסמכי התכנית. עם הסדרת הכניסה לחניה לכלי רכב למגרש 933 הנ"ל מרחוב קדושי מצרים, תבוטל זכות מעבר זו.</p>	-	<p>כו. זכויות מעבר</p>
<p>כל המבנים בתחום מתחמי הפינוי, מיועדים להריסה ומסומנים בנספח הפינוי-בינוי.</p>	-	<p>כז. מבנים להריסה</p>
<p>קרקע חלופית, למוסדות ציבור או דת שיפוגו משטח התוכנית, תוקצה ללא תמורה ע"י הרשות המקומית, בשטח התוכנית או מחוצה לה, לצורך הקמת מבנה חלופי.</p>	-	<p>כח. קרקע חלופית</p>
<p>* שינוי במס' הבניינים במגרשים 1-4, 11-13 - יחשב כסטייה ניכרת. * הקטנת רוחב קו בנין צדדי במגרשים 11-13 - תחשב כסטייה ניכרת. * הגדלת מס' הקומות במגרשים 1-4 - תחשב כסטייה ניכרת. * ניתן לבנות על מגרש שישנה סטייה מזערית בגודלו המינימלי - באישור ועדה מקומית.</p>	-	<p>כט. שינויים וסטיית</p>

<p>על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978 .</p>	<p>ל. עתיקות</p>
<p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4. 2. הגבלות בנייה בגין גובה - התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבנייה הנובעות מהמישור האופקי, על פי הוראות תמא/2/4. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים, חדרי מעליות/שרות, מעקות בטיחות, אנטנות, עמודי תאורה, עגורנים לבנייה וכו', הינו 86 + מ' ואין לחרוג ממנו. 3. תנאי למתן היתר בנייה לבניין או למתקן הנדסי (מנוף/עגורן) מעל לגובה מוחלט של 71 + מעל פני הים, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>לא. הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	<p>לב. היטל השבחה</p>

תאריך - 8.1.08

**אשר אולניק - גיורא גור
 חברת מתכנת בע"מ**

חתימת היוזם

אני לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיהיה
 מהאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה משיב דבר
 לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקצה השטח ונתקם
 הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום רשמי.
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 חוקה ופעולה כל דיון.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה
 ידיו רשכם בניו השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו
 על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחר.
 העומדת לנו מכה רשכם כאמור ועפ"י כל דיון ש
 חתימתנו ניתנת אך ורק מניקודת מבט תכנונית.
 יהיא הקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה
 תאריך: 2009-03-08
 מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז

חתימת בעל הקרקע

כרכת אור אדר
 טוב 5, קרית אונו 55022
 טל' 5357933 פקס' 5357934

חתימת המתכנן
 brb-035

**דוד אמגדי
 אחריכל המחוז**