

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 411-0112318

שם תוכנית: התחדשות עירונית- מתחם "התמר" יהוד- מונוסון  
תכנית איחוד וחלוקה (תיקון 2)

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: יהוד  
סוג תוכנית: תוכנית מקומית ללא הסכמת בעלים

**אישורים**

מתן תוקף      הפקדה

	<p>ועדה מקומית יהוד אישור תכנית מס' 411-0112318 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2/2015 מיום 18.2.15</p> <p><i>[Signatures]</i></p>
	<p><i>[Signatures]</i></p>

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית לתקן את טבלת הקצאות ולוחות איזוי הנלווים לתוכנית יד/מק/6185/א"1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתחם "התמר" יהוד-מונוסון תוכנית איחוד וחלוקה (תיקון)	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
411-0112318	מספר התוכנית		
27.856 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
1	מספר מהדורה בשלב		
12.03.15	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א (א) 6	לפי סעיף בחוק		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 659-300  
קואורדינטה Y 188-300

**1.5.2 תיאור מקום** מתחם "התמר" - יהוד-מונוסון

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית יהוד-מונוסון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב יהוד-מונוסון

רחוב רחוב התמר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6502	מוסדר	132,231,261-273,275,276,318,319		274
6503	מוסדר	80,86		72,77,31-34, 81,85,89,91,93
6697	מוסדר			65,85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא דלונטי

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
319,320,601,602	יד/6185
1001-1010,1015,1320,1321,1031-1035,1041,1042,1065,1351-1355	
101-110,121,301,302,501-505,601-607,701-705	יד/מק/6185/א'
101-110,121,301,302,501-505,601-607,701-705	יד/מק/6185/א'1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אור יהודה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
---

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
			שינוי	יד/מק/6185/א"י/1 ✓
			שינוי	יד/מק/6185/א"י ✓
			כפיפות	יד/6185 ✓
		על תחום התוכנית חלות הוראות והנבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4-2 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/4/2 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	מחייב	1:1000		1		דניאל תשבי	ועדה מקומית	
הוראות התוכנית	מחייב				01.07.2012	דניאל תשבי	ועדה מקומית	
טבלת הקצאות ולוחות איזון	מחייב				10.09.2014	יצחק נעים	ועדה מקומית	
תרשים (נספח לטבלת איזון)	מנחה				27.08.2014	דניאל תשבי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
מגיש התוכנית				עיריית יהוד-מונוסון		רח' מרבד הקסמים 6, יהוד-מונוסון	03-5391221		03-5391229		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
יזם בפועל				אשדר חברה לבניה בע"מ	510609761	רח' יגאל אלון 57, תל-אביב-יפו	03-6374200		03-6374203		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל ואח'י		דרך ננחם בגין 125, תל-אביב-יפו	03-7632222		03-7632279		
חוכר				כמפורט בטבלת ההקצאות ולוחות האיוון							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	דניאל תשבי	000187724	7485	תשבי-רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ		דרך השלום 7, תל-אביב-יפו	03-6954455	052-3434888	03-6964423		
מודד	מנחם קופרמן	077488580	359	דותן את קופרמן מודדים מוסמכים		עמינדב 23, תל-אביב-יפו	03-5614421	050-5352773	03-5623856		
שמאי מקרקעין	יחזק נעים	025616228	1058			בית צורי 24, תל אביב-יפו		052-2499414	153-522499414		

**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
	לא רלוונטי

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**

איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, של השטח המוגדר בתוכנית כשטח לאיחוד וחלוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

איחוד וחלוקה מחדש של השטח המיועד לפינוי בינוי והמסומן בתשריט בקו שחור ומקווקו, ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי	620 X 120 = 74400	מ"ר	מגורים ד'
			ללא שינוי	620	מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות



הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	101-110	מגורים ד'
	121	מגורים מיוחד
	301,302	מבנים ומוסדות ציבור
	501-506	שטח ציבורי פתוח
	607	דרך מאושרת
	605,606	דרך מוצעת
	601,602,603	דרך משולבת
	604,605	שביל
	701-705	תעלת ניקוז

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
	לא רלוונטי				לא רלוונטי	

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	

<b>4.2 מגורים מיוחד</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	

<b>4.3 שצ"פ</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	

<b>4.4 דרכים</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	

<b>4.5 מבני ציבור</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
עפ"י תוכנית יד/6185	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידני- ימני	צידני- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
עפ"י תוכנית יד/6185/א'																	

**6. הוראות נוספות**

כל הוראות הבניה יהיו לפי המפורט בתכנית יד/6185 ו- יד/6185/א.

6.1 תנאים למתן היתר בניה  
לפי תכנית יד/6185

6.2 היטל השבחה  
לפי תוכנית יד/6185

6.3 הוראות נציבות המים  
לפי תוכנית יד/6185

6.3 חניה  
לפי תוכנית יד/6185

6.3 אתר עתיקות  
אין

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		כמפורט בתכנית יד/6185

7.2 מימוש התוכנית

לפי תוכנית יד/6185 סעיף מסי 24 בהוראותיה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית יהוד-מונוסון		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדרי דניאל תשבי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: תשבי-רוזיו אדריכלים, תשבי-רוזיו אדריכלים בע"מ	חתימה: תשבי-רוזיו אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 513348367
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אשדר חברה לבניה בע"מ	חתימה: אשדר חברה לבניה בע"מ	מספר תאגיד: 510609761
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל ואח'		מספר תאגיד:
שמאי מקרקעין	שם: יצחק נעים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	חתימה: יצחק נעים	מספר ת.ז.: 025616228



**9. טבלאות נתונים**

לא רלוונטי

**10. חלוקה ורישום**

לפי תוכנית יד/מק/6185/א'

**11. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה, תשבי דניאל, מס' תעודת זהות 000187724, מצהיר בזה, כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' **411-0112318** ששמה **התחדשות עירונית, מתחם "התמר" יהוד-מונוסון (תיקון 2)** להלן: "התוכנית".

2. אני בעל ידע ונסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **האדריכלות** מס' רשיון **7485**.

3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושאים בתכנית שנערכו ע"י/בסיוע יועץ
א. יצחק נעים	שמאי מקרקעין	שמאות טבלאות איזון

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו-כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, התתימה דלמטה היא חתימתי, **העניינים, אדריכלים 2002 בע"מ**:

דרך השלום 7 ת"א 67892  
טלפון: 03-6954455  
פקס: 513348367

חתימת המצהיר