

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 411-0158667

הרצל 19 יהוד

מרכז

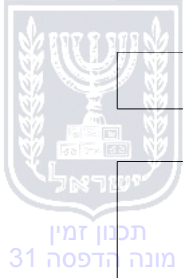
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא :

1. חלוקת החלקה לשני מגרשים למגורים והפקעה להרחבת הדרך, קביעת 7 יח"ד בכל מגרש למגורים סה"כ 14 יח"ד, הוספת 7% שטחי בנייה ליחידות הדיור הנוספות, הכל בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לאזור מגורים א'.
2. הפקעה לדרך לצורך הוספת חניות ברחוב הרצל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרצל 19 יהוד

מספר התכנית 411-0158667

1.2 שטח התכנית 3.811 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יהוד-מונוסון
קואורדינאטה X	189300
קואורדינאטה Y	660050

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	הרצל	19	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6694	מוסדר	חלק	111, 264	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2 /2
01/07/2010	3629	6103	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/מק/5047. הוראות תכנית יד/מק/5047 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/מק/5047
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3
04/11/1997		4581	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/מק/2113. הוראות תכנית יד/מק/2113 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/מק/2113
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
20/02/1997		4493	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/מק/5001. הוראות תכנית יד/מק/5001 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	יד/מק/5001
25/12/1989	1240	3729	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/10004 /2. הוראות תכנית יד/10004 /2 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	יד/10004 /2
03/05/1985		3193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/10004 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/10004 /1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 865 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 / א ממשיכות לחול.	2820		03/06/1982
ממ/ 865	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 ממשיכות לחול.	1782		02/12/1971
גמ/ 365 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 365 / א ממשיכות לחול.	748		24/03/1960
יד/ 377 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 377 / 3 ממשיכות לחול.	580		23/01/1958



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון דרורי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 38 31/10/2019	אהרון דרורי	31/10/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		20: 29 28/01/2020	אהרון דרורי	28/01/2020	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	גיליון מס' 2 מתוך 2	11: 14 31/10/2019	אהרון דרורי	10/09/2019	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	גיליון מס' 1 מתוך 2	11: 13 31/10/2019	אהרון דרורי	31/10/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 06 19/11/2019	אהובה אליה	19/11/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		18: 49 31/01/2018	אהרון דרורי	31/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים לוי			יהוד	הרצל	19			
	פרטי	חיים מתאנא			בית אלעזרי	התאנה	53	08-9390540		

תמונת זמין  
מונה הדפסה 31

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים לוי			יהוד	הרצל	19			
פרטי	חיים מתאנא			בית אלעזרי	התאנה	53	08-9390540		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5456163		a- telavivmerkaz@land gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית יהוד מונוסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391212		
חוכר		חממה לוי			יהוד	הרצל	19			
חוכר		חיים מתאנא			בית אלעזרי	התאנה	53	08-9390540		
חוכר		יעל מתאנא			בית אלעזרי	התאנה	53	08-9390540		

תמונת זמין  
מונה הדפסה 31



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהרון דרורי	35986		יהוד	חתוכה סעדיה	10	03-5362545	03-5363774	dror.ah@gmail.com
	יועץ תחבורה	אהובה אליה	40156	הנדסת תנועה ותחבורה	רמת ישי	(1)		077-7534359		elia.ahuva@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1051.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

חלוקת החלקה לשני מגרשים למגורים והפקעה להרחבת דרך וקביעת זכויות והוראות בנייה לכל מגרש

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד וחלוקה של החלקה ל-3 מגרשים בהסכמת כל הבעלים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (1) לחוק.

1. תא שטח מס' 1 יעוד מגורים ב'.

א. קביעת 7 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (8) לחוק.

ב. קביעת קוי בניין בתוך המגרש לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (4) לחוק.

ג. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

ד. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (4א) לחוק.

ה. תוספת זכויות בנייה של 7% משטח המגרש כשטח עיקרי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (16) (א) (2) לחוק.

ו. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (9) לחוק.

ז. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (19) לחוק.

ח. קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (19) לחוק.

ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

2. תא שטח מס' 2 יעוד מגורים ב'.

א. קביעת 7 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (8) לחוק.

ב. קביעת קוי בניין בתוך המגרש לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ג. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

ד. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (4א) לחוק.

ה. תוספת זכויות בנייה של 7% משטח המגרש כשטח עיקרי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (16) (א) (2) לחוק.

ו. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (9) לחוק.

ז. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (19) לחוק.

ח. קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (19) לחוק.

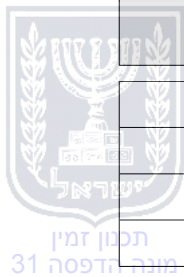
ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

3. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (2) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	2,1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2,1
חזית מסחרית	מגורים ב'	2,1
חניה	מגורים ב'	2,1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	301
מבנה להריסה	מגורים ב'	2,1
מבנה מוצע	מגורים ב'	2,1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2,1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	178	4.67
מגורים א'	3,633	95.33
סה"כ	3,811	100

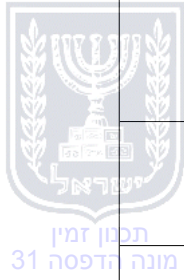
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	177.67	4.66
דרך מוצעת	403.58	10.58
מגורים ב'	3,231.99	84.76
סה"כ	3,813.24	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חזית מסחרית לרחוב הרצל
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מספר יחידות הדיור המרבי בתא שטח 1 יהיה 7 יח"ד תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת. 2. מספר יחידות הדיור המרבי בתא שטח 2 יהיה 7 יח"ד תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת. 3. מרחק בין בניינים יהיה על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 4. יח"ד 6 ויח"ד 7, בתא שטח 1,2, הינן דירות דופלקס ויהיו במבנה אחד כאשר יח"ד 6 היא צמודת קרקע ויח"ד 7 תהיה מעליה עם יציאה לגג. 5. גודל יח"ד 6 ויח"ד 7, בתא שטח 1,2, לא יעלה על 120 מ"ר שטח עיקרי לכל יחידה. 6. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.5 מ'. 7. גובה חלונות במרתף יהיה עד 2.1 מ' מתחתית רצפת המרתף. 8. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף. 9. קווי בניין למחסנים לפי יד/מק/5001. 10. לא יותר מעבר רכב אל תחום הדרך, תא שטח 301, לרחוב הרצל.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. בהתאם לאמור בסעיף 6.9 (3) תנאים להיתר בנייה. 2. במידה ומימוש התכנית מחייב שינויים בתשתיות עירוניות (בגבולות חיצוניים של המגרש) לרבות הזזת עמון טלפון, עמוד חשמל, שוחות העתקת עצים וכו' ביצוע העבודות הנ"ל תעשה על חשבון המבקשים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. כמסומן בתשריט. ב. מרחק בין בניינים יהיה עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ד	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. נספח הבינוי הינו מחייב אך ורק לעניין קווי בנין, מרחק בין בניינים, זיקות הנאה, הריסות, מספר יחידות הדיור במגרש מיקום פחי אשפה ולרבות מיקום כניסת הרכבים.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	שימושים
	דרכים כמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבנייה.
4.2.2	הוראות
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	שימושים

דרך מוצעת	4.3
חניה, דרך ומתקני דרך	
הוראות	4.3.2
<p><b>הריסות ופינויים</b>                      הריסת המבנים המסומנים להריסה בהתאם לסעיף 6.9 (3).</p>	א
<p><b>זרכים תנועה ו/או חניה</b>                      בזמן התכנון המפורט של תא שטח 301 יבחנו מקומות החניה ומדרכה פנימית בתא שטח זה.</p>	ב
<p><b>תשתיות</b>                      תותר העברת תשתיות.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
											מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
(8) 4	(7) 4	(6) 3	(5) 3.6	1	(4) 2	9.5	7	114.4	1848.64	597.92 (3)	(2) 294	1082.72 (1)	1616	1-7	1	מגורים ב'		
(8) 4	(7) 4	(5) 3	(6) 3.6	1	(4) 2	9.5	7	114.4	1848.64	597.92 (3)	(2) 294	1082.72 (1)	1616	1-7	2	מגורים ב'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- מרתף - לפי הוראות של תכנית יד/10004/2 למעט מה ששונה בהוראות תוכנית זו, מתחת לקונטור קומת קרקע. (נכלל בחישוב השטחים).
- מחסן - במידה ולא יבנה מרתף יותר מחסן בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבנייה למטרות עיקריות לא יעלו על 37% לקומה.
- (2) שטחי השירות לכל יחיד כוללים 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר למ.מ.ד. + 15.00 חניה.
- (3) מתחת לקונטור קומת קרקע (נכלל בחישוב השטחים).
- (4) תותר בנייה על הגג - עד 40 מ"ר לכל יחיד שנכללים באחוזי הבנייה המותרים.
- (5) לצד דרום.
- (6) לצד צפון.
- (7) חזית לרחוב ז'בוטינסקי.
- (8) חזית לרחוב הרצל.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 31



תכנון זמין  
מונה תדפיס 31

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- תכנית הבינוי, הפיתוח והעישוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר קביעת שטחי גינון וחניה.
1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
  2. עיצוב חזיתות בקני"מ 250:1.
  3. אופן עיצוב הגגות.
  4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
  5. גובה הגדר יהיה 1.8 מ' וגובהה יהיה בהתאם למפלסי הקרקע ובהתאם להנחיות מרחביות.
  6. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
  7. סימון חניות ומיקומם כולל שערים.
  8. פרט לנושא פילר אשפה, בהנחיית המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית, מיקום בהתאם לתכנית הבינוי.
  9. פרטי מבנה החניה (במידה ויש).
  10. פרטי שערים וכניסות למבנה.
  11. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
  12. פרטי מסתורי כביסה ופרגולות
  13. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוס לגדר.
  14. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בכל יח"ד בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
  15. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1.

**6.2****חניה**

1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הועדה.
3. קווי בנין למבנה חניה: בהתאם לתכנית התקפה. במקרה של חניה בקו בניין קדמי 0 יתוכנן שער נגלל מעלה או נפתח כלפי פנים ולא לתחום המדרכה הציבורית.
4. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.
5. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
6. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים (במידה וקיימות).
7. לא תותר כניסה ויציאה של כלי רכב ממתחם המגורים לרחוב הרצל וממנו.
8. נספח הבינוי מחייב לעניין פתרונות החניה.

**6.3****חלוקה ו/או רישום**

1. עם אישור התכנית, יערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.
2. איחוד וחלוקה חל רק על תאי השטח 1, 2 ו-301.
3. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 125 או סעיף 188 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש הרשות

<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>המקומית כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע' המקומית, כמפורט בתכנית זאת.</p> <p>4. באחריות יוזם התכנית, במקרה של תכנית איחוד וחלוקה, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p> <p>5. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצורכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>1. השטח המדויק של תחום זיקת הנאה ליח"ד יקבע בזמן הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת טופס 4.</p> <p>3. זיקת ההנאה לכלי הרכב והולכי רגל כפי שמופיע בתכנית הבינוי יהיה מחייב.</p> <p>4. זיקת ההנאה לכלי הרכב והולכי רגל תשמש את כל דיירי המתחם.</p> <p>5. זיקת ההנאה למיקום פחי האשפה, בלוני גז, מדי מים ופילרים חשמל יהיה לשימוש כל יחידות הדיור במתחם.</p> <p>6. לא תאושר כל עבודות בנייה בתחום זיקות ההנאה לרבות גידור.</p> <p>7. בתחום זיקות ההנאה יותרו עבודות תשתית תת קרקעיות כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.</p>	
<p align="center"><b>זכות מעבר לרכב</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. המעבר לכלי הרכב כפי שמופיע בתכנית הבינוי יהיה מחייב.</p> <p>2. המעבר ישמש את כל דיירי המתחם.</p> <p>3. לא תאושר כל עבודות בניה בתחום המעבר לרבות גידור.</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.</p> <p>2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.</p> <p>3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.</p> <p>4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</p> <p>5. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש.</p> <p>6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים והתאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
<p>2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז.</p> <p>4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
<p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.8-6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, לרבות חלוקה פנימית של השטחים התואמת את המפורט בטבלת הקצאת זכויות בנייה בתכנית זו.</p> <p>2. אישור הועדה המקומית לתוכנית לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. בהיתר הבנייה ל-2 יח"ד הראשונות בכל מגרש (תא שטח-1 ותא שטח-2) יקבע כי טופס 4 יינתן רק לאחר הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית ומסירת השטח הציבורי לחזקת העירייה, כשהוא פנוי מכל מבנה וחפץ.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה ליח"ד נוספות מעבר ל-4 יח"ד המפורטות בסעיף 3 אלא לאחר הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית ומסירת השטח הציבורי לחזקת העירייה, כשהוא פנוי מכל מבנה וחפץ.</p> <p>5. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת.</p> <p>7. במידה ומימוש התוכנית מחייב שינויים בתשתיות עירוניות (בגבולות חיצונים של המגרש) לרבות הזזת עמון טלפון, עמוד חשמל, שוחות העתקת עצים וכ"ו ביצוע העבודות הנ"ל תעשה על חשבון המבקשים.</p>	

<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.10</b>
<p>1. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>2. רישום החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין הינה תנאי הינה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בהיתר הבניה.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים.
------------------------------------



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 411-0158667 שם התוכנית: הרצל 19 יהוד

עורך התוכנית: דרורי אהרון תאריך:                      חתימה:                     

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				מתחת	מעל	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	1	1007	604.2	(1) 54.00	202.1	860.3	85.43	30	2	9.00	5.00	3.00	3.00	5.00
	2	572	343.2	(1) 54.00	171.6	568.8	99.44	30	2	9.00	5.00	3.00	3.00	5.00
	3	501	300.6	(1) 54.00	150.3	504.9	100.78	30	2	9.00	4.00	3.00	3.00	5.00
	4	506	303.6	(1) 54.00	151.8	509.4	100.67	30	2	9.00	4.00	3.00	3.00	5.00
	5	546	327.6	(1) 54.00	163.8	545.4	99.89	30	2	9.00	4.00	3.00	3.00	5.00
	6	501	300.6	(1) 54.00	150.3	504.9	100.78	30	2	9.00	4.00	3.00	3.00	5.00

הערות

1. שטחי שירות - שטחי השירות כוללים 15.00 מ"ר סככה לרכב + 12 מ"ר למ.מ.ד. לכל יחידת דיור.
2. מרתף - המרתף לפי הוראות של תכנית יד/10004/2 מתחת לקונטור קומת קרקע.
3. מחסן - במידה ולא יבנה מרתף ניתן לבנות מחסן בשטח כולל של 15.00 מ"ר מעל הקרקע לכל יח"ד.

