

4-1147

10

YHS-T-09

מטורד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 11-10-1999
 נתחבל
 תיק מס'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי יהוד

תכנית מתאר מקומית מס' יד/ 2112

שינוי לתכניות: מתאר יד/ 865 ; יד/ 1372 ,

תכנית מפורטת מס' יד/ 2/6036

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 יהוד

תכנית מס' 5' 2/12 הומלצה
 להנקה בשיעור מס' 9500
 ניום 12.12.95

ראובן בן-ציון
 מנהל הועדה

יו"ר ועדה המשנה
 לתכנון ולבניה - יחוד

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 5' 2/12

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
 ניום 5.3.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

יולי 1999

מחח מרכז
מרחב תכנון מקומי יהוד
תכנית מתאר מקומית מס' יד/2112
שינוי לתכניות מתאר: יד / 865 ; יד / 1372,
ותכנית מפורטת : יד/ 6036 / 2
איחוד וחלוקה בהסכמה

מחח: המרכז.
נפה: פתח תקווה.
יישוב: יהוד.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' יד/2112, שינוי לתכניות המתאר יד / 865, יד / 1372, ותכנית מפורטת מס' יד / 6036 / 2.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

א. 9 דפי הוראות כתובות.

ב. תשריט ערוך בק.נ.מ. 1:1250 המתאר מצב קיים ומצב חדש (להלן: "התשריט")

ג. תשריט בינוי מנחה, ערוך בק.נ.מ. 1:1250. (להלן: "נספח הבינוי")

ד. נספח תנועה מחייב.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

3. חלות וגבולות התכנית: תכנית זו חלה על שטח הקרקע המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

גוש: 6693, חלקי חל': 56,23,17.

גוש: 6711, חלקות: 61, 65, 69, 71, 81, 84.

חלקי חל': 58, 62, 64, 70, 82, 83, 85, 87, 162.

4. שטח התכנית: 62.55 דונם.

5. יחם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד וחברת לורם.

6. מגיש התכנית: חברת לורם מחנות קפריסין 7, לוד

טל: 08-9248164 פקס: 08-9254617

ועיריית יהוד מרבד הקטמים 6, יהוד.

טל: 03-5391212 פקס: 03-5361683

7. בעלי הקרקע: מדינת ישראל ועיריית יהוד.

8. עורך התכנית: קלמן כ"ץ, ירון כ"ץ אדריכלים (1997) בע"מ. הארבעה 21, ת"א

טל: 03-6236123 פקס: 03-6236124

אדר' קלמן כ"ץ (מס' רשיון 4291).

אדר' ירון כ"ץ (מס' רשיון 40077).

9. יחס לתכ" אחרות:

- א. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית יהוד מס' יד/865 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.
- ב. יחס לתכניות מתאר מפורטות בתוקף: הוראות תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישור תכנית זו, ישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

10. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים מיוחד הגובל באזור מסחרי חאת ע"י:

א. שינוי יעוד של מגרשים מאזור מגורים א' וב' לאזור מגורים מיוחד ובו 332 יח"ד.

ב. שינוי בחלוקת מגרשים לבניני ציבור.

ג. יעוד שטח לבנין משרדים ושטחי מסחר צמודים.

ד. יעוד שטח לשטחים ציבוריים פתוחים.

ה. התווית דרכים חדשות.

ו. הריסה ופינוי הבתים המיועדים להריסה.

ז. קביעת הנראות בניה ותנאים למתן היתר.

ח. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן החוק).

11. טבלאות זכויות במגרשים:

12. רשימת התכליות: השימושים בקרקע או בבנין הנמצאים בתחום התכנית יהיו רק בהתאם לתכליות המפורטות בתכנית זו כדלהלן:

- 12.1 אזור מגורים ג' (חניה למגורים): השטח הצבוע בתשריט בגוון צהוב ומצויין במשבצות מיועד לחניה עבור בתי המגורים במגרש 56.
- 12.2 אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בגוון כתום ותחום בקו כתום כהה, יעודו: מגורים מיוחד. התכליות המותרות: מגורים.
- 12.3 שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק ותחום בקו ירוק כהה, יעודו: שטח פרטי פתוח. לא תותר הקמת כל מבנה בשטח זה למעט גינון, ריצוף, נטיעות וספסלים.
- 12.4 אזור לבניני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בגוון חום ותחום בקו חום כהה. מיועד להקמת מבני ציבור: בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, ושימושים דומים אחרים.
- 12.5 אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בגוון אפור ומותחם בקו אפור כהה, יעודו כשטח מסחרי. התכליות המותרות: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, שרותים מסחריים ושרותים אישיים כמו בנקים, מספרות ושימושים דומים אחרים בקרקע. משרדים בקומות העליונות ובניית חניונים תת קרקעיים.
- 12.6 שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק יעודו כשטח ציבורי פתוח. לא תותר הקמת כל מבנה בשטח זה למעט גינון, נטיעות, ספסלים, סככות צל ומיתקני משחקים לילדים ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.
13. הוראות בניה: מינימום 30% מתכסית כל מגרש למגורים תהיה פנויה לגינון בלבד (פנוי מבינוי ומאספלט).

13.1 במגרש מס' 1:

1. מפלס הכניסה הראשית לבנינים יוגבה ב- 60 ס"מ לפחות מפני המדרכה בשדירת הרחוב, ולא יותר מ- 120 ס"מ.
2. בקומת הקרקע תהיינה דירות גן הפונות אל הרחוב.
3. בניית הקומות תהיה מדורגת בנטיגה אחורנית ובאופן שתוצרנה מרפסות גן קדמיות.
4. בקומה העליונה תותר בנייתן של לא יותר משתי דירות לכל חדר מדרגות, עם מרפסות גג קדמיות. לכל דירה יהיה חדר יציאה אל הגג העליון בשטח 25 מ"ר.
5. תותר בניית חדרי מכוונות בקומת מרתף.
6. באישור הועדה המקומית ובהתחשב בתשתיות התת-קרקעיות הקימות ו/או המתוכננות במגרש או בגבולותיו, תותר בניית חניה מקורה בשטח המגרש במקום מרתף ועד קו בנין "ס" בגבול המגרש ובלבד שגובה פני גג החניון לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופי של המגרש השכן.

במגרש מס' 2 13.2

1. עליו יחולו הוראות מס' 1 ומס' 6 לעיל (מגרש מס' 1).
2. בשתי הקומות העליונות ניתן לבנות לא יותר משלוש דירות בקומה.
3. לדירות בקומה העליונה יהיו חדרי יציאה לגגותיהן בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד.

במגרש מס' 3 13.3

עליו יחולו כל ההוראות המתייחסות למגרש 2 זלעיל ובנוסף: תותר בניית חניה מקורה בשטח המגרש במקום מרתף ועד קו בנין "ס" בגבול המגרש ובלבד שגובה פני גג החניון לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופי של המגרש השכן.

במגרשים מס' 4א'-4ב': 13.4

1. מפלס הכניסה הראשית לבנינים יוגבה ב- 60 ס"מ לפחות מפני המדרכה בשדירת הרחוב, ולא יותר מ- 120 ס"מ.
 2. תותר בניית חניה מקורה בשטח המגרש במקום מרתף ועד קו בנין "ס" בגבול המגרש ובלבד שגובה פני גג החניון לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופי של המגרש השכן.
 3. לדירות בקומה העליונה יהיו חדרי יציאה לגגותיהן בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד.
 4. דרך הכניסה לחניות למגרשים 4א' ו4ב' תהיה דרך משותפת ותבוצע בעת ובעונה אחת עם בניית הבנין הראשון מבין השניים, ולפי תכניות פיתוח מתואמות לשני הבנינים.
- על חלקי הדרך שבין המגרשים תירשם זיקת הנאה הדדית לצורך כניסה לחניה.

במגרש מס' 19 : תותר בניית מבני חינוך כמו: גני ילדים או מעון יום. 13.5

13.6 חומרי גמר חיצוני לבתי המגורים ובנין המשרדים : יהיו מחומרים עמידים כמו: אבן נסורה ומסותתת, גרנוליט וקרמיקה מט.

מגרש מס' 7 13.7

1. בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למשרדים ושטחים מקורים להולכי רגל. בקומות עליונות: משרדים.
2. חמרי הגמר החיצוניים למרכז המסחרי ולבנין המשרדים אבן/גרניט חכוכית.

14. הפיתוח: עבודת הפיתוח בשטח התכנית תבוצע ע"פ תכנית פיתוח כללית שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי הבניה. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר:

א. פירוס מפלסי הכניסה הקובעת לבנינים.

ב. מפלסי רחובות וחצרות.

ג. פתרונות החניה במגרשים.

ד. גינון והשקיה.

ה. גידור.

ו. מערכות עירוניות תת קרקעיות.

כל מערכות התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא ינתן היתר בניה לבנין אלא אם כן מפלסי הבניה ופיתוח החצרות יהיה ע"פי תכנית הפיתוח, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

15. חניה: מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה על פי השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. עד עדכון התקן הארצי החישוב יעשה על פי הצעת משרד התחבורה משנת 1994, וכל זאת לא פחות מתקן החניה המוצע בסבלת מאזן החניה המופיע בנספח התנועה. על 30% משטח כל מגרש למגורים להיות שטח ירוק פתוח. ביתרת השטח - תינתן האפשרות לחניה עילית. במידה ויחסרו שטחי חניה עילית הם יושלמו ע"י חניה תת-קרקעית כמצויין בסבלאות בעמחים 3, 4.

16. רישום זכות מעבר לרשת תשתית עירונית. בשטח תכנית זו יותר מעבר לרשת תשתית עירונית.

17. ניקח וביוב:

17.1 כל המבנים יחוברו לרשת הביוב והניקח העירונית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית ביצוע מפורטת להסדרת נושא הניקח לאישור מהנדס הועדה המקומית. תוכנית הניקח תראה פתרון למי נגר עילי, כך שתמנע ככל האפשר הזדמת נגר עילי ממגרש למגרש, חאת על ידי שמירת שטחים פנויים ומגוננים ונקיטת אמצעים תיכנוניים וטכנולוגיים בכדי לאפשר קליטת הנגר בתוך המגרש.

17.2 תכנית ביוב וניקח תועבר לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

18. תשתיות: - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית תוך הבטחת לחץ מים נאות לקומות העליונות. - חיבורים לרשת החשמל התקשורת והטלוויזיה יהיו תת קרקעיים.

- 19.1 היתרי בניה בתחום התכנית ינתנו בהתאם לקצב ביצוע עבודות הפיתוח והפינויים כדלקמן:
 היתרי בניה למגרש מס' 7 ינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש וכן פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחום מגרשים ציבוריים 17,10,6 ובתווי רחוב שבזי בקטע הגובל במגרש מס' 17, ולא לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות ברחוב הגובל במגרש.
 לגבי המבנה הדרומי המיועד להריסה במגרש מס' 7 - ניהן יהיה להמשיך ולהשתמש בו כשימוש תורג לתקופה של שנתיים מיום שיוודע הגוף איתו יש לנהל משא ומתן לפינוי.
- 19.2 היתרי בניה למגרשים 3,2 ינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחומי המגרשים וכן פינוי המבנים המיועדים להריסה במגרשים 10, 11, 14,15, 16 ובתחום תווי הדרך המעגלית הגובלת במגרשים אלה ממערב. כמו כן בתנאי פינוי הדרך המחברת את רחוב שבזי עם הכיכר, לא לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים הגובלות.
- 19.3 היתרי בניה למגרשים 1, 4/א', 4/ב', ינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחומי המגרשים ובתחום תווי הדרך המחברת את רחוב שבזי עם רחוב כצנלסון כולל תווי הדרך המעוגלת.
 כמו כן פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחום מגרשים מס' 9, 12, 13, 18, 19, ולא לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרך הגובלת במגרשים אלה.
- 19.4 הועדה המקומית תהיה רשאית לראות בחתימה על הסכמי פתוח בין העיריה ליזמים (ממ"י) או למבצעים, כתחילת עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים לענין סעיף זה.
20. נספח הבינוי: נספח הבינוי מנחה למעט לעניין גובה המבנים וקוי הבניה שלהם כלפי מבנים, גבולות המגרשים והדרכים, לגביהן הוראות הנספח מחייבות.
21. שטח עתיקות מוכר:
 תכנית זו כלולה באיזור המוגדר כ"שטח עתיקות המוכר כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:
 (פירוט גושים וחלקות - ראה סעיף 3 בהוראות תכנית זו)
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם הרשות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בזיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

22. בטיחות טיסה:
 על תחום התכנית חלות הגבלות בגין בטיחות הטיסה, הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם לתמ"א 2/4.
 הגובה המירבי המותר לבניה הוא 86 + מ' מעל פני הים, כולל תרנים ומתקנים. אין להקים עגורנים לגובה העולה על גובה זה.
23. רישום זיקות הנאה:
 23.1 זיקות הנאה להולכי רגל -
 כל השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים דקים במרווחים גדולים בתחום אזור כלשהו, מיועדים למעבר ולשימוש ציבורי כשטחים מקורים או פתוחים, במפלס הרחוב. על שטחים אלה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות.
24. זכות מעבר לכלי רכב -
 כל השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים צפופים על רקע ירוק (שצ"פ) - מיועדים למעבר כלי רכב. על שטחים אלה תירשם זיקת הנאה לציבור לכניסת כלי רכב למגרשי חניה פרטיים.
25. הפקעות: השטחים המיועדים לצורכי ציבור: דרכים, ש.צ.פ., בניני ציבור, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית כחוק, או ע"פ התכנית לחלוקה חדשה.
26. איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים.
27. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 5 שנים ממועד אישורה.

חתימות:

החברה לפיתוח אזור
שדרה וסמלה בע"מ

היחמים:

קלטו כ"צ, ירושלים אדריכלים
(1997) בע"מ

המתכנן:

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית: