

3

23.11.03

מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד

תכנית מס' יד/ נק/ 2004/ 1/ א

תכנית בסמכות ועדה מקומית

המהווה שינוי לתכנית מס' יד/ במ/ 2004/ 1

על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

בשירות הפנים
 מחוז מרכז
 2004-11-23
 נתקבל
 תיק מס':

ועדה מקומית יהוד
 אישור תכנית מס' יד/ נק/ 2004/ 1/ א
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2004/ 1/ א מיום 2003.11.03
 ממונה על המחוז
 יניק הוסיק

1. **שם התכנית:** התכנית תקרא תכנית מפורטת יד/מק/2004/1 א/ התכנית מהווה שינוי לתכניות יד/במ/2004/1 להלן התכנית המקורית
2. **המקום:** מחוז: המרכז
הנפה: פתח תקוה
עיר: יהוד
גושים וחלקות:
גוש 6688 חלקה 141
גוש 6686 חלקות 44 – 41, 59 – 47.
גוש 6687 חלקות 23 – 11, 68 – 64, 88.
גוש 6695 חלקות 113, 114, 116, 55.
3. **שטח התכנית:** שטח התכנית 179.16 דונם
4. **בעלי הזכויות בקרקע:** אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (חכירה לדורות מ.מ.י.)
5. **יוזם התכנית:** אפריקה ישראל להשקעות בע"מ
6. **עורך התכנית:** כנען – שנהב אדריכלים
רח' דיסנצ'יק 9 ת"א, 69353
טל': 03-6496644 פקס: 03-6471997
7. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט")
ג. נספח בינוי ופיתוח למתחם 9 בק.מ. 1:500 מנחה לפי סעיף 16 (להלן "נספח בינוי").
8. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו כפופה להוראות התכנית המקורית יד/במ/2004/1 למעט השינויים הנובעים מתכנית זו. במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו.
9. **ציונים בתשריט:** כפי שמסומן ומתואר במקרא.
10. **מטרות התכנית:** א. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א.(א)(5)
ב. שינוי בחלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את סך כל השטחים המותרים לבניה לפי סעיף 62א.(א)(6)
ג. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א.(א)(8)
ד. הגדלת שטח דרך ושינוי קו בנין קדמי. כל זאת ע"פ סעיפים 62 א.(א)(3), (4)

11.א. זכויות בניה למתחם 2 – מגורים א'

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	מצב קיים	מצב מוצע
201	775	3	565	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	464
202	693	3	506	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	464
203	636	3	464	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	464
204	1,010	4	730	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	728
206	500	2	364	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
207	500	2	364	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
208	1,200	4	871	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	728
210	1,452	5	1,060	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	914
212	1,025	4	747	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	728
215	947	4	691	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	689
216	492	2	359	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	359
217	502	2	367	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
218	637	3	465	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	464
219	637	3	465	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	464
220	506	2	369	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
225	508	2	371	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
226	500	2	366	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
227	502	2	366	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
228	491	2	355	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	345
סה"כ	13,513	54	9,845		9,359
הפרש להעברה למתחם 9: 486 מ"ר					

11.ב. זכויות בניה למתחם 3 – מגורים א'

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	מצב קיים	מצב מוצע
301	1,105	4	787	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	728
303	496	2	365	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
304	960	4	719	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	690
307	996	4	727	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	728
308	478	2	349	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	345
310	988	4	722	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	709
311	528	2	388	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
312	490	2	358	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	356
313	490	2	358	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	356
314	490	2	358	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	356
315	540	2	391	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
316	613	2	448	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
317	502	2	364	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
318	502	2	364	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
319	490	2	364	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
320	562	2	410	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	364
סה"כ	10,230	40	7,472	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	7,180

הפרש להעברה למתחם 9: 292 מ"ר

ג.11 זכויות בניה למתחם 4 - מגורים א'

מצב מוצע	מצב קיים	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש
שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)			
551	639	3	880	401
340	344	2	490	402
340	344	2	478	403
340	344	2	478	404
728	735	4	991	406
364	388	2	534	407
364	377	2	527	408
364	373	2	518	409
551	617	3	847	410
551	601	3	823	411
551	608	3	828	412
551	630	3	861	413
364	370	2	506	414
364	376	2	514	415
364	376	2	514	416
364	376	2	514	417
364	374	2	512	418
464	528	3	718	419
364	364	2	502	420
364	366	2	500	421
340	344	2	471	422
340	343	2	470	423
340	345	2	478	424
728	772	4	1,052	425
10,355	10,934	58	15,006	סה"כ
הפרש להעברה למתחם 9: 579 מ"ר				

ד.11. זכויות בניה למתחם 5 – מגורים א'

מצב מוצע	מצב קיים	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש
שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר) 464	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר) 545	3	746	501
364	365	2	502	502
364	363	2	502	503
364	363	2	502	504
469	592	3	800	505
364	436	2	592	506
340	350	2	490	507
340	349	2	490	508
340	349	2	490	509
364	392	2	544	510
551	584	3	782	511
551	603	3	827	512
551	627	3	875	513
1,139	1,139	6	1,570	514
450	600	2	809	516
728	760	4	1,033	518
340	343	2	485	519
340	346	2	490	520
364	465	2	626	521
8,787	9,571	49	13,155	סה"כ
הפרש להעברה למתחם 9: 784 מ"ר				

11.ה. זכויות בניה למתחם 6 - מגורים א'

מצב מוצע	מצב קיים	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש
שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)			
345	504	2	705	601
364	366	2	501	602
364	369	2	506	603
364	370	2	507	604
364	371	2	507	605
356	416	2	574	606
464	540	3	739	607
356	363	2	501	608
356	364	2	500	609
356	363	2	501	610
356	365	2	508	611
356	365	2	501	612
356	362	2	500	613
356	357	2	501	614
356	363	2	502	615
337	355	2	494	616
337	351	2	484	617
356	362	2	503	618
356	361	2	500	619
345	412	2	575	620
464	538	3	756	621
551	591	3	807	622
551	577	3	784	623
551	580	3	787	624
551	579	3	780	625
363	373	2	506	626
356	366	2	500	627
356	375	2	513	628
464	536	3	733	629
692	701	4	955	630
356	369	2	506	632
464	468	3	640	633
12,919	13,732	74	18,874	סה"כ
הפרש להעברה למתחם 9: 813 מ"ר				

11.1. זכויות בניה למתחם 7 – מגורים א'

מצב מוצע	מצב קיים	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש
שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר) 364	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר) 394	2	530	701
364	452	2	625	702
550	642	3	878	703
539	539	3	738	704
508	596	3	817	705
966	966	6	1,323	706
324	396	2	545	707
405	450	2	625	708
663	680	4	932	709
324	365	2	500	710
324	387	2	530	711
463	518	3	710	712
648	705	4	966	713
435	497	3	679	714
356	372	2	510	715
508	636	3	871	716
508	585	3	795	717
712	712	4	974	718
349	373	2	511	719
324	372	2	510	720
9,634	10,637	57	14,567	סה"כ
הפרש להעברה למתחם 9: 1,003 מ"ר				

11.1. זכויות בניה למתחם 8 – מגורים 'א'

מצב מוצע	מצב קיים	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש
שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)			
375	375	2	515	801
365	365	2	500	802
365	365	2	500	803
365	365	2	500	804
365	365	2	500	805
365	365	2	500	806
365	367	2	502	807
657	657	4	900	808
365	365	2	500	809
525	525	3	720	810
410	530	2	728	811
516	516	3	708	812
410	443	2	607	813
382	382	2	524	814
468	526	2	721	815
413	413	2	566	816
410	492	2	675	817
380	438	2	601	818
562	562	3	771	819
365	365	2	500	820
380	451	2	618	821
8,808	9,232	47	12,646	סה"כ
הפרש להעברה למתחם 9: 424 מ"ר				

11.ח. זכויות בניה למתחם 9 מגרש 1000 – מגורים ג'

מצב מוצע (לאחר העברת שטחי בניה עיקריים ע"פ סעיף 11.ט. להלן)				מצב קיים						
מס' יח"ד	שטח בניה מירבי למטרות שירות מתחת לקרקע (מ"ר)	שטח בניה מירבי למטרות שירות מעל לקרקע (מ"ר)	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	שטח מגרש למגורים 25,740 מ"ר שטח להרחבת דרך 270 מ"ר	מס' יח"ד לרבות הקלות שאושרו בוועדה מקומית	מס' יח"ד בתבע יד/במ/2004/1	שטח בניה מירבי למטרות שירות מתחת לקרקע (מ"ר)	שטח בניה מירבי למטרות שירות מעל לקרקע (מ"ר)	שטח בניה מירבי לשימושים עיקריים (מ"ר)	שטח מגרש למגורים במ"ר
380	26,010	17,252	41,534	26,010	344	327	26,010	17,252	37,153	26,010

11.ט. טבלת ריכוז שטחי בניה עיקריים להעברה למתחם 9

מספר מתחם	שטח עיקרי להעברה למתחם 9
2	486
3	292
4	579
5	784
6	813
7	1,003
8	424
סה"כ	4,381

12. חניה:

תקן החניה לבנינים 35,36 המתוארים בנספח הבינוי המנחה יהיה 1.7 חניות ליח"ד. הפחתה ממספר מקומות החניה כאמור לעיל תהווה סטיה ניכרת. כ-60 מהחניות המיועדות לבנינים אלו תהיינה בחניה מקורה ומעליה תהיה חניה עילית. שטח החניה המקורה יכלל במניין שטחי השרות המותרים לבניית מרתפים.
כל החניות המיועדות לבנינים 35,36 תוצמדנה לדירות, יוצמד לפחות מקום חניה אחד לכל דירה ובתנאי שלא יוצמדו יותר מ-2 מקומות חניה ליחידה. קו בנין לחניון המקורה יהיה כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח המנחה. לא יבוצעו מקומות חניה בתחום הרחבת הדרך.

13. הנחיות בניה:

- 13.1 באזור מגורים ג' תהינה הנחיות הבניה כמפורט בתכנית המקורית למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 13.2 תוספת יחידות דיור מעבר למה שנקבע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.
- 13.3 שינוי בהוראות הבינוי המחייבות המוגדרות בסעיף 16 להלן, תהווה סטיה ניכרת.

14. דירות גן:

תותר הקמת דירות גן במסגרת מגרש 1000.

15. שלבי ביצוע:

- 15.1 התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
- 15.2 תנאי למתן טופס 4 לחיבור המבנה לתשתיות ע"פ תכנית זו, יהיה חיבור בפועל של יהוד לשפד"ן.

16. נספח הבינוי :

- נספח הבינוי והפיתוח הינו מנחה בלבד והועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בכל חלק ממנו ע"פ שיקול דעתה, בתנאי שלא יהיה בכך לשנות את אופי התכנית והוראות הבינוי כדלקמן אשר הינן מחייבות (לעיל ולהלן: "הוראות הבינוי המחייבות"):
- 16.1 מס' הקומות בבניינים 35, 36.
 - 16.2 גובה בניינים 35, 36.
 - 16.3 המרחק בין הבניינים 34 ל-35, בין הבניינים 35 ל-36, ובין הבניינים 36 ל-37 אשר לא יפחת מ-15.5 מ'.
 - 16.4 המרחק בין בניינים 35, 36 לגבולו האחורי של המגרש לכיוון השצ"פ, אשר לא יפחת מ-25 מ'.
 - 16.5 המרפסות בבניינים 35 ו-36 יפנו לחזית ולעורף בלבד.
 - 16.6 המפלס העילי של המסעה של החניה המקורה לא יעלה ביותר מחצי מ' ממפלס שצ"פ p-47 הסמוך.

17. עבודות
לצרכי
כלל
הציבור

1. יזם התכנית יבצע (תכנון והקמה) את העבודות לצרכי כלל הציבור הנאות בתחום קרית הסביונים, כמפורט להלן –
 - 1.1 עבודות בגן רבין וגנים שכונתיים (מבוא האלה, מבוא דולב, מבוא לולב) בקרית סביונים כולל: צביעה ואו תיקון ואו החלפת מתקנים, ציוד, ריצוף.
 - 1.2 הקמת מגרש משולב לספורט בבי"ס היובל- כדוריד, כדורסל.
 - 1.3 הקמת גינה ציבורית בשצ"פ המסומן P-47 ובשבילי הגישה הציבוריים אליו: שבילים, גינות, מתקני משחק ותשתיות.
 - 1.4 גינון בסוללה המצויה בכניסה המערבית ליהוד בואכה קרית הסביונים: עבודות פיתוח וגינות.
 - 1.5 השלמת עבודות פיתוח לבית הכנסת בקרית הסביונים ביהוד - רחבה מרוצפת, מדרכות עבודות גינות ותאורה.

2. לוח זמנים

- 2.1 כתנאי להוצאת היתר לבניין האחרון במתחם 9 - תחילת ביצוע העבודות לצרכי כלל הציבור שבסעיף 1 לעיל, למעט סעיף 1.3 לעיל.
- 2.2 כתנאי למתן טופס 4 לבניין האחרון במתחם 9 - השלמת העבודות שבסעיף 17.1 לעיל למעט סעיף 1.3.
- 2.3 כתנאי למתן תעודת גמר לבנין האחרון במתחם 9 – השלמת כל העבודות שבסעיף 17.1 לעיל.
- 2.4 קביעת התקיימות התנאים האמורים בסעיף 17.2 זה תהיה על פי קביעת מהנדס העיר.

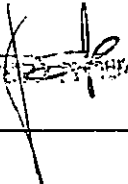
18. היטל
השבחה:

- 18.1 היטל השבחה בגין התכנית יוטל כחוק
- 18.2 עלות ביצוע העבודות לצרכי כלל הציבור (תכנון והקמה) כמפורט בסעיף 17, תקוּזָז מהיטל השבחה בגין תכנית זו.


19. פיצויים
לפי
סעיף
197
לחוק
התכנון
והבניה

בעלי הזכויות בקרקע ישפו את הועדה המקומית כנגד פיצויים בהם תחוייב הועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה והכל בכפוף להוראות כתב התחייבות לשיפוי החתום ע"י יוזמי התכנית.

חתימת בעלי הזכויות בקרקע:


חתימת בעלי הזכויות בקרקע

חתימת יוזם התכנית:


בצעו - שנהב
אדריכלים

חתימת עורך התכנית: