

4-13409

5

קינסקי אדריכלים
רח' רימון 26
נוה מונסון 60986
טל: 03-533-5322 פקס: 03-533-6891

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - יהוד

עיריה: יהוד

משרד הפנים
מחוז מרכז
9-09-2003
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
9-12-2003
נתקבל
תיק מס':

תכנון מגרשים למגורים ולשטח ציבורי

מתחם מקלב 234

תכנית מתאר ומפורטת יד\6167

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת יד\6167

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד	
תכנית מס': יד/	6167
הומלצה	
להפקדה בישיבה מס'	2001006
מיום	17.9.03
מחלקת	מאכל
מחלקת	מאכל
מחלקת	מאכל

היזם: הועדה המקומית יהוד, עיריית יהוד.
המגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה - יהוד

המתכנן: קינסקי אדריכלים ומתכנני ערים רח' הרימון 26 נוה מונסון
טל: 03-533-5322 פקס: 03-533-6891

תאריך עדכון אחרון: 16-3-2003

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'. יד/3 6167 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 ג' לחוק מתאריך 17.9.03 יו"ר הועדה המחוזית

נתונים והגדרות.

- 1.1 מחוז: המרכז.
- 1.2 מרחב תכנון: עיריית יהוד.
- 1.3 נפה: פתח-תקווה.
- 1.4 תחום שיפוט ומקום: עיריית יהוד.
- 1.5 שם ומספר התכנית: תכנית מתאר ומפורטת ידא7616
- 1.6 שינוי לתכניות:
- 1.6.1 מתאר ומפורטת ידאבמ2001
- 1.7 גבולות התכנית: שטחים מתוחמים בקו כחול בתשריט ידא7616.
- 1.8 שטח התכנית: 4280 מ"ר.
- 1.9 גושים וחלקות (חלוקה קימת):
- 1.9.1 חלקי גוש: 6692, 6728.
- 1.9.2 חלקי חלקות: בגוש 6728: 71, 72, 73, 74, 75, 82, 83, 216
בגוש: 6692: 57, 67
- 1.9.3 מגרשים: 1,2,234
- 1.10 היזם: עיריית יהוד רח' מרבד הקסמים 5 יהוד. טל: 5391229
- 1.11 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל עיריית יהוד וחוכרים שונים
- 1.12 בעל זכויות בקרקע: עיריית יהוד. יהוד רח' מרבד הקסמים 5 יהוד. טל: 5391229
מנהל מקרקעי ישראל דרך פתח תקווה 88 טל: 5638206
- 1.13 המתכנן: קינסקי אדריכלים, הרימון 26 נווה-מונוסון טל: 5322-03-533-03 פקס: 03-533-6891
- 1.14 המודד: מדידת השטח ותשריט ע"י מודד מוסמך א. פנקס רח' גולומב 17 קרית אונו.
- 1.15 מסמכי התכנית: (המהווים חלק מחייב ובלתי נפרד מתכנית זו)
- 1.15.1 חוברת הוראות בת __8__ עמודים.
- 1.15.2 תשריט ייעודי קרקע מצב קיים ומוצע ק.מ. 1:500.
- 1.15.3 ✓ נספח תנועה ק.מ. 1:250
- 1.15.4 נספח נוף ק.מ. 1:250
- 1.15.5 ✓ נספח בינוי לתב"ע ק.מ. 1:500 הינו מנחה בלבד.
- 1.16 עדיפות בין מסמכים
- 1.16.1 ההוראות הן הקובעות במידה ויש סתירה בינן לבין התשריט.
- 1.16.2 התשריט וההוראות קובעים במידה ויש סתירה בינם לבין הנספחים.
- 1.16.3 יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית ידאבמ2001. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה תכרענה הוראות תכנית זו.

- 1.17.1 התחדשות עירונית פינני ובינני מחדש.
- 1.17.2 שינני ייעוד ממגורים מיוחד לשפ"פ ולדרך, הרחבת דרך קימת, שינני ייעוד קרקע משצ"פ לדרך.
- 1.17.3 חיבור רח' סעדיה חתוכה לרחוב מקלב ע"י דרך חדשה.
- 1.17.4 שינני קו בנין.
- 1.17.5 קביעת זכויות בניה והוראות להוצאת היתרים.
- 1.17.6 הגדרת זיקת הנאה לציבור.
- 1.17.7 קביעת אופי הבינני, מספר יחידות הדיור, שטח ממוצע לדירה.
- 1.17.8 קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני למבנים.

2 פירוט התכליות

- 2.1 איזור דרכים: דרכים, דרכים משולבות, מעברים ציבוריים לרכב ולהולכי רגל ירשמו על שם העיריה.
- 2.2 איזור מגורים מיוחד: קומה גבוהה במפלס הקרקע הכוללת: פירי מדרגות ומעליות, תשתיות זיקת הנאה לציבור, מדוכה ציבורית וחניות עיליות ותת קרקעיות. בקומות מעל, בניה רוויה לפי טבלת זכויות בניה.
- 2.3 שטח פרטי פתוח ירשם על שם הבית המשותף. יעודו: נטיעות, מתקני נופש, שבילים, מעברים ציבוריים, פרגולות, תשתיות תת קרקעיות, תכניות הבינני והפיתוח תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה.

3 הוראות התכנית

תכנית בינני: 3.1

- 3.1.1 שינויים במבנה הדירות בתכנית בינני יתקבלו באישור הועדה המקומית. עקרונות הבינני הכוללים בינני רציף, בינני מדורג בגובה המבנים, בינני מדורג בגודל הדירות בכל מבנה בנפרד וגגות רעפים למרפסות ולחדרי הגג יהיו ניתנים לשינוי בסמכות הועדה המקומית.
- 3.1.2 הגשת תכנית בינני ופיתוח כתנאי להוצאת היתרי בניה. תכנית הבינני תהיה כן שתתאם את מגמות התכנון כפי שהן באות לידי ביטוי בנספח הבינני. התכנית תתייחס לתכנית פנויה לכיוון רח' מקלב ולדירוג לכיוון צפון (מגרש 233).

אישור תכניות עיצוב ארכיטקטוני: 3.2

- 3.2.1 הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכניות עיצוב ארכיטקטוני שתאושרנה ע"י הועדה המקומית וזאת כתנאי ולפני מתן היתרי בניה.
- 3.2.2 התכניות לעיצוב ארכיטקטוני תהינה בק.מ. 1:200 לפחות ותקבענה את:
 - 3.2.2.1 אופן העמדת הביניים על כל מגרש ומגרש.
 - 3.2.2.2 מפלסי הרצפות, גבהי הביניים במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
 - 3.2.2.3 חתכים וחזיתות עקרוניים של הביניים, לרבות צורה וגמר, דירוג הקומות במבנים, דירוג המרפסות, גגות, והמתקנים סולריים.
 - 3.2.2.4 הגגות וגגוני המרפסות יהיו משופעים עם קירוי מרעפים.
 - 3.2.2.5 פרטי גמר חזיתות הביניים שיכללו את חומרי הבניה, הצבעים, לרבות חומרי ציפוי וגמר של העמודים והויטריות.
 - 3.2.2.6 פיתוח הגינות, המסעות, הגדרות החניות וכל השטחים הבנויים.

- 3.2.2.7 עיצוב קירות ומעקות של חניונים וגדרות בגבול המגרשים, בחזיתות המבנים, מיקום עצים, ערוגות, מתקני אשפה, גז, מים, חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אוורור, תיבות דואר.
- 3.2.2.8 קביעת מפלס המילוי מעל תקרת המרתף אשר לא יבלוט מעל הפיתוח הסופי. עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים בפניות לא מנוצלות של החניה.
- 3.2.2.9 ניקוז גגות יהיה למערכת הניקוז העירונית.
- 4 תקנות בניה למגרש למגורים מיוחד.
- 4.1 ראה טבלה.
- 5 תקנות לשטח פרטי פתוח: השטח מיועד לגנון, מעברים ציבוריים להולכי רגל, בריכת מים, צובר גז, מבנים לתשתיות תת קרקעיות המשרתות את הקומפלקס והמשולבים במבנה ויוגשו בנספח הבינוי והפיתוח להיתר בניה.
- 6 תקנות לחניה: החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש עילית ותת קרקעית במספר הקומות הנדרש.
- 6.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע בטבלה בנספח החניה..
- 6.2 בחניות תרשם זיקת הנאה פרטית והדדית וזכות מעבר לתשתיות עירוניות. זכות זו תרשם בלשכת מרשם המקרקעין.
- 6.3 70% לפחות ממקומות החניה יהיו תת קרקעיים. הפחתת אחוז החניה התת קרקעית אל מעל הקרקע תהווה סטיה נכרת.
- 6.4 גובה המעקות ביציאה מן הרמפות לרחוב, בין קו הבנין לקו המגרש לא יהיה יותר מ-80 ס"מ מגובה המדרכה על מנת לאפשר שדה ראייה ביציאה מן הרמפות.
- 7 לא יוצא היתר בניה ראשון בטרם יוסדרו ההריסות ופינוי החלקות בתחום הקו הכחול.
- 8 חומרי גמר הבנינים יצופו באבן נסורה משני סוגים (צבע ושכסטורה) לפחות. שטחי הטיח יהיו אקרילי ולא יעלו על 20% משטח החזיתות. חלונות אלומיניום בגוון אחיד וסורגים אחידים בדוגמתם, גוון כמו האלומיניום. גגות רעפים מרעפי פלדה או חרס.
- 9 גדר: גובה הגדר יהיה עד 180 ס"מ. חומרי הגמר יהיו אבן כמו גמר הבנין עד לגובה 110 (אלא אם התקן דורש גובה מעקה) ומעל תהיה גדר שבכה מברזל מגולבן.
- 10 דודי שמש: בגגות המשופעים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג ובגגוני המרפסות. הקולטים לא יבלטו מפני הגג אלא יהיו שקועים וישולבו באותו המישור של הרעפים.
- 11 פרגולה: מתקן מעץ או פלדה או בטון הנשען על עמודים או נתמך ע"י מבנה ללא עמודים, מורכב מקורות ישרות שהמרווח בניהן לא יפחת מ 40 ס"מ. כיסוי מותר: רשת עץ ואו רשת אלומיניום צבוע ואו פנלים זכוכית. הפרגולה תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה. שטח כל הפרגולות לא יעלה על 60 מ"ר ולא יכלל בחישוב השטחים. הפרגולות תהינה בקו בנין 0 א לפי הבינוי באיזור המגורים ובשפ"פ.
- 12 תשתיות:
- 12.1 כללי: תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים ותינתן לרשויות העירוניות אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע מהנדס העיר.
- 12.2 חשמל ותקשורת: כל הקווים יהיו תת קרקעיים בתיאום עם מהנדס העיר, חברת החשמל בזק, וחברות הכבלים.
- 12.3 ניקוז: מי הגשמים ינוקזו במערכת תיעול נפרדת ויחוברו למערכת קימת או יפוננו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ורשות הניקוז.
- 12.4 מערכות ומתקנים הנדסיים: יהיו תת קרקעיים.

13 תכנית בינוי ופיתוח

- 13.1 תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה בק.מ. 1:100. התכנית תכלול: גובה סופי של מפלס הכניסה והחצרות, כבישים, ניקוז, תיעול, ביוב, מים, מתקנים הנדסיים, כל התשתיות, קירות תמך, גדרות כולל פרטים וחומרי גמר, אשפה, חניות, גינון כולל עצים מבוגרים והשקיה.
- 13.2 מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי. עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.
- 13.3 קירות תמך וקירות המרתף יעוצבו בחומרי גמר כדוגמת הבנין (אבן נסורה משני סוגים). קירות תמך יבנו בתחום המגרש. בגובה מרבי של 0.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים ומעליהם גזר או מעקה שבכה אם ידרש. כיסי העצים הבוגרים ישולבו בקירות התמך ההיקפיים למגרש.
- 13.4 מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית הנגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי להוצאת היתר בניה – אישור מהנדס הועדה לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.

14 בטיחות טיסה:
אין לחרוג בשום צורה מגובה 86.0 מ' מעל פני הים.

15 טבלת הוראות וזכויות בניה

הערה: המספרים שבסוגריים מציינים מס' הסעיף בהערות.

טבלת הוראות וזכויות בניה ידבמ\2001 - מצב נ"ים

מספר יחיד	קווי בניין			מספר יחיד כולל למג'ש	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה	שטח המג'ש	מספר מג'ש חדש	סימון הייעוד צבע	ייעוד בתכנית
	אחורי	צדדי	קדמי									
	אחורי	צדדי	קדמי	מספר יחיד כולל למג'ש	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה	שטח המג'ש	מספר מג'ש חדש	סימון הייעוד צבע	ייעוד בתכנית
5		3	5	26	7	90 מ' בממוצע + חדר על חג' + חדר לדירה			2300	234	צהוב	מגורים מיוחד

טבלת הוראות וזכויות בניה יד\6167 - מצב מוצע

צפיפות מספר יחיד לדונם	אחוז שטח פנוי לגינון	קווי בניין			מספר יחיד כולל למג'ש	גובה	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה שרוא + עיקרי	שטח שירות			תכנית בניה מעל המ'ש	שטח המג'ש הייעוד	מספר מג'ש חדש	סימון הייעוד צבע	ייעוד בתכנית
		אחורי	צדדי	קדמי					מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה					
29	20%	4	3	7 מ' חש'ים	58	17-38	4-10 חדר על חג' + חדר	10730	58X45 = 2610 (באז)	58X30 = 1740	58X110 = 6380 (אזור)	75%	2008	234a	צהוב	מגורים מיוחד

הערות ללוח זכויות והוראות בניה

- (א) בכל קומה עליונה יותר חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר (בנוסף ל-110 מ"ר). סה"כ לדירה בקומה עליונה 140 מ"ר.
- (ב) 10 מ"ר למחסן דירתי, 35 מ"ר ממוצע הניה תת קרקעית.
- (ג) יותר מרתף בקונטור המגרש. המרתף לא יבלוט יותר מ-90 ס"מ מגובה המדרכה ואו פני האדמה בכל נקודה בחזית הצפונית והמערבית. יותרו חלונות בגובה 60 ס"מ לפי נספח הבינוי והנוף, לחילופין נטיעות או חלונות. בשתי החזיתות הנוספות לא יבלוט מרתף החניה מגובה המדרכה במקומות של זרימת האנשים הישירה מהרחוב. גובה המרתף לא יעלה על 245 ס"מ נטו.
- (ד) בקומת הקרקע יותרו 150 מ"ר עיקרי למועדון בריאות ומועדון דיירים לשימוש דיירי המבנה בנוסף לשטחים העיקריים.
- (ה) בקומת הקרקע יותרו דירות גן כחלק משטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הטבלה.

תותר סטייה במדידה האנליטית בתשריט.
במדידות בשטח סטייה של עד 6% לא תחשב כשינוי לתכנית מפורטת.

16 זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

17 היטל השבחה יוטל, ויגבה כחוק.

יחמי התכנית

רשות מוניציפלית

עורך התכנית

בעל הקרקע

ועדה מקומית

ועדה מחוזית לתכנון ובניה