

4-13756

הגנרלית  
אני מוסר  
25/2/04

### מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - יהוד

עיריה: יהוד

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
25-02-2004  
נתקבל  
תיק מס':

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד	
תכנית מס': יד/	6166
הומלצה	
להפקדה בישיבה מס'	2001006
מיום	4.6.01
מנהל העדה	
יושב ראש העדה	

תכנון מגרשים למגורים  
מתחם קדושי מצרים 56

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
12-02-2003  
נתקבל  
תיק מס':

עוזי מאיר  
ראש העיר

תכנית מתאר ומפורטת יד\6166

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת יד\בא\2001

נבדק וניתן להפקיד  
החלטת הועדה המחוזית  
26.2.04  
תאריך  
משנה מיום  
אדריכל  
מתכנן המרחב

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 6166  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג' לחוק  
מתאריך 4.2.04  
יו"ר הועדה המחוזית

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

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

תאריך עדכון אחרון: 2003-6-9

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

HORAOT56a-12  
22/9/03

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 ידבמ\6166
- 1.6 שינוי לתכניות:
- 1.6.1 מתאר ומפורטת ידבמ\2001
- 1.7 גבולות התכנית: שטחים מתוחמים בקו כחול בתשריט ידבמ\6166.
- 1.8 שטח התכנית: 3349 מ"ר.
- 1.9 גושים וחלקות (חלוקה קימת):
- 1.9.1 גוש: 6692.
- 1.9.2 חלקי חלקות: בגוש 6692: 64, 63, 59, 55.
- 1.9.3 מגרשים: 158, 159, 164, 165, 933, 1000, 1, 2, 3.
- 1.10 היזום: 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-מזנוסון 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 ידבמ\2001. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה תכרענה הוראות תכנית זו.

## 1.17 מטרות התכנית:

- 1.17.1 התחדשות עירונית פינני ובינוי מחדש.
- 1.17.2 שינוי יעוד קרקע ממגורים א', שצ"פ, דרך קימת ושטח למוסד, למגורים מיוחד, לשפ"פ וביטול דרך קימת.
- 1.17.3 שינוי קו בנין.
- 1.17.4 קביעת זכויות והוראות בניה.
- 1.17.5 הגדרת זיקת הנאה לציבור.
- 1.17.6 קביעת אופי הבינוי, מספר יחידות הדיוור, שטח ממוצע לדירה.
- 1.17.7 קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני למבנים.
- 1.17.8 קביעת הוראות לעריכתה של תכנית איחוד מכוחה של תכנית זו.

## 2 פירוט התכליות

- 2.1 אזור דרכים: דרכים משולבות, מעברים ציבוריים לרכב ולהולכי רגל ירשמו על שם העיריה.
- 2.2 אזור מגורים מיוחד: קומה גבוהה במפלס הקרקע הכוללת: פירי מדורגות ומעליות, תשתיות זיקת הנאה לציבור, חניות תת קרקעיות ודירות גן. בקומות מעל, בניה רוויה לפי טבלת זכויות בניה.
- 2.3 שטח פרטי פתוח ירשם על שם הבית המשותף. ייעודו: נטיעות, מתקני נופש ושבילים, מעברים ציבוריים, פרגולות, תשתיות תת קרקעיות, בריכת נוי. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה.

## 3 הוראות התכנית

### 3.1 תכנית בינוי:

- 3.1.1 שינויים במבנה הדירות בתכנית בינוי יתקבלו באישור הועדה המקומית. עקרונות הבינוי הכוללים בינוי רציף, בינוי מדורג בגובה המבנים, בינוי מדורג בגודל הדירות בכל מבנה בנפרד וגגות רעפים למרפסות ולחדדי הגג יהיו ניתנים לשינוי בסמכות הועדה המקומית.
- 3.1.2 תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם כתנאי להיתר בניה.

### 3.2 אישור תכניות עיצוב ארכיטקטוני.

- 3.2.1 הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכניות עיצוב ארכיטקטוני כוללת לשני המגרשים שתאושרנה ע"י הועדה המקומית חאת 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 הבניינים על כל מגרש ומגרש.
  - 3.2.2.2 מפלסי הרצפות, גבהי הבניינים במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
  - 3.2.2.3 חתכים וחזיתות עקרוניים של הבניינים, 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 הבניינים 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 אוודור, 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 בפינות 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: שטחים ציבוריים לדיירים אשר מיועדים לגינון, מעברים ציבוריים להולכי רגל, בריכת מים, צובר גז, מבנים לתשתיות תת קרקעיות המשרתות את הקומפלקס והמשולבים במבנה יוגשו בנספח הבינוי והפיתוח להיתר בניה.
- 6 תקנות לחניה: החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש תת 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 חכות מעבר לתשתיות עירוניות. זכות זו תרשם בלשכת מרשם המקרקעין.
- 6.3 החניה תהיה כולה תת קרקעית. העלאת החניה התת קרקעית אל מעל הקרקע תהווה סטייה 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 תנאי להיתר בניה:
- 7.1 לא יוצא היתר בניה בטרם יוסדר פינוי החלקות הקיימות במגרש 5 או במגרש 6 כל אחד בנפרד.
- 7.2 לא ינתן היתר בניה מכוח תכנית זו. תנאי למתן היתר הבניה בתחום תכנית זו הינו עריכת תכנית הכוללת טבלאות איזון והקצאה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 8 חומרי גמר הבניינים יצופו באבן נסורה משני סוגים (צבע וטכסטורה) לפחות. שטחי הטיח יהיו אקדילי 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 דחי שמש: בגגות המשופעים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג ובגוני 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 או 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 ניקוח: מי הגשמים ינוקזו במערכת תיעול נפרדת ויחברו למערכת קימת או יפוננו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ורשות הניקוח.

12.4 מערכות ומתקנים הנדסיים: יהיו תת קרקעיים.

### 13 תכנית בינוי ופיתוח

13.1 תכנית הבינוי והפיתוח תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה בק.מ. 1:100. התכנית תכלול: גובה סופי של מפלס הכניסה והחצרות, כבישים, ניקוח, תיעול, ביוב, מים, מתקנים הנדסיים, כל התשתיות, קירות תמך, גדרות כולל פרטים וחומרי גמר, אשפה, חניות, גיזון כולל עצים בוגרים 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 גדר או מעקה שבכך 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 לוח זכויות והוראות בניה א'

הערה: המספרים שבסוגריים מציינים מס' הסעיף בהערות.

טבלת הוראות ודכיות בניה יד\במ\2001 - מצב קיים

מספר יחיד	קניין בניין		מספר יחיד כולל למגרש	מספר קומות	סה"כ שטחי בנייה	סה"כ שטחי קומות	סה"כ שטחי בנייה	סה"כ שטחי בנייה	שטח המגרש הייעודי	מספר מגרש חדש	סימון הייעוד	ייעוד בתכנית
	מספר יחיד	קניין בניין										
5	3	5		1-2	30%		1050	933	חום		שטח רמסוד ציבורי	
5	3	5	2	2	60%		675	158-9	צהוב		מגורים	
5	3	5	2	2	60%		689	164-5	צהוב		מגורים	

טבלת הוראות ודכיות בניה יד\6661 - מצב מוצע

מספר יחיד	קניין בניין		מספר יחיד כולל למגרש	גובה מ'.	מספר קומות	סה"כ שטחי בנייה שרות + עיקרי	שטח שירות			שטח עיקרי			תכנית	שטח המגרש הייעודי	מספר מגרש חדש	סימון הייעוד	ייעוד בתכנית
	מספר יחיד	קניין בניין					מתחת למפלס	מעל המפלס	מתחת למפלס	מעל המפלס	מעל המפלס	תכנית					
31	4	4	28	30	4-8	5180	28X45 = 1260	28X30 = 840	28X110 = 3080	70%	906	5	צהוב	מגורים מיוחד			
25	4	4	34	27	5-7	6290	34X45 = 1530	34X30 = 1020	34X110 = 3740	70%	1337	6					

ס. 03-533-5322 פקס 03-533-6891  
 רחל רימון 26  
 נהל מנוסחון 60986

### 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 תניה 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 התניה 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.  
(ו) קו בנין 0 בין מגרשים 5 ו-6.

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.

**יוזמי התכנית**

**רשות מוניציפלית**

קינסקי אדריכלים  
רח' רימון 26  
תל אביב מונטסיון 60986  
טל' 03-533-5322 פקס 03-533-6891

**עורך התכנית**

**בעל הקרקע**

**ועדה מקומית**

**ועדה מחוזית לתכנון ובניה**