



מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי - יהוד  
 תכנית מפורטת מס' יד/3002  
 שינוי לתכנית מס' יד/במ/2001  
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים  
"יהוד - מתחם מס' 1 - מתחם צבי ישי"

**1.0 פרק א'**

1.1 מרחב תכנון מחוזי יהוד

1.2 נפה פתח - תקווה

1.3 מרחב תכנון מקומי יהוד

1.4 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' יד/3002 שינוי לתכנית מפורטת מס' יד/במ/2002 -  
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - "יהוד מתחם מס' 1 - מתחם צבי ישי"

**2.0 פרק ב'**

2.1 תחום התכנית בתכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

טבלת גושים וחלקות לאחר עדכון מדידה

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6729	27,28,29,30,32,33,76	34,45 ✓
6693	-	12,13,14,15,53,59,79,98

בגוש 6729 - חלקות 34,45 עברו מחלקות שלמות לחלקי חלקות.  
 חלקה 47 לא כלולה בתכנית.

בגוש 6693 - חלקה 79 נוספה בגלל הכנסת רח' יוספטל לתחום התכנית.  
 חלקה 98 הינה חלק מחלקה 94 ההסטורית שהתפצלה לשלוש חלקות. 96,97,98.

**2.2 מיקום התכנית**

גבולות התכנית הם עפ"י הפירוט:

צפון - מגרשים מס': 920,951,139,1023,1022,1020,919  
 דרום - מגרשים מס': 705,19,12,א  
 מזרח - מגרשים מס': 34,31,א (חלקי), 77,78,א, 81,א, 223-225, 819  
 רחוב ויצמן  
 מערב - מגרשים מס': 19,24,25,34,א, 37,א, 45  
 רחוב יוספטל

2.2 מיקום התכנית

גבולות התכנית הם עפ"י הפירוט:

צפון - מגרשים מס': 920,951,139,1023,1022,1020,919  
 דרום - מגרשים מס': 705,19,א12  
 מזרח - מגרשים מס': 34,31,א34 (חלקי),77,א78,א81,223-225,819  
 רחוב ויצמן  
 מערב - מגרשים מס': 19,24,25,א34,א37,א45  
 רחוב יוספטל

2.3 גבול התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2.4 שטח התכנית 25.871 דונם.

2.5 יוזם התכנית חב' מצלאווי לבנין בע"מ, רח' העמל 1 אזור התעשייה החדש אור יהודה  
 טל. 03-5339212 פקס. 03-5338437

2.6 מגיש התכנית חב' מצלאווי לבנין בע"מ, רח' העמל 1 אזור התעשייה החדש אור יהודה  
 טל. 03-5339212 פקס. 03-5338437

2.7 בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל.

2.8 המתכנן צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ, אבן גבירול 44 ת"א  
 טל. 03-6968878 פקס. 03-6958436

2.9 מסמכי התכנית

- א. ✓ 12 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
  - ב. ✓ תשריט יעוד קרקע ערוך בק.מ. 500:1 (להלן "התשריט").
  - ג. ✓ נספח בינוי ערוך בק.מ. 500:1 (הנספח יהיה מנחה למעט בנושאים: קווי בנין, תכנית ומיקום המבנים, סעיף העתיקות, שיהיו מחייבים).
  - ד. ✓ נספח תנועה מחייב ערוך בק.מ. 500:1 (שינויים לנספח התנועה יתאפשרו רק באישור הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה ובכפוף לסעיף העתיקות, שינויים לא מהותיים בנספח לא יהוו שינוי לתכנית).
  - ה. ✓ נספח פינויים אזורי.
  - ו. ✓ נספח ניקוז מחייב ערוך בק.מ. 500:1.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### 3.0 פרק ג'

#### 3.1 יחס לתכניות אחרות

- א. יחס לתכנית המתאר – על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר יהוד מספר יד/ 865 על תיקוניה (להלן "תכנית המתאר"), למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.
- ב. יחס לתכניות מפורטות בתוקף – הוראות תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, ישארו בעינם למעט השינויים בתכנית זו.
- ג. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית ובין עצמם יגברו הוראות התכנית על התשריט והנספחים, ובמקרה של סתירה בין התשריט והנספחים יגברו הוראות התשריט.
- ד. על תחום התכנית חלות הגבלות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג. הוראותיה גוברות על כל הוראה אחרת.

#### 3.2 מטרות התכנית

- שינוי תכנית קיימת המאופיינת בבינוי צמוד קרקע, לשכונת מגורים בת 250 יח"ד בבנייני רבי קומות בגובה משתנה. ביצוע פינויים ויצירת מוקד אורבני.
- א. שינוי מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד, לשב"צ, לשפ"פ, לשצ"פ.
  - ב. שינוי משב"צ לשפ"פ ולאזור מגורים ג' מיוחד.
  - ג. שינוי מיקום מגרשים למבני ציבור.
  - ד. ביטול דרך משולבת, קביעת דרך חדשה והרחבת דרך קיימת.
  - ה. בניית 250 יח"ד.
  - ו. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
  - ז. קביעת תכליות ושימושים, הוראות זכויות בניה לאזורים שבתכנית זו.

## 4.1.1 הוראות לאזור מגורים ג' מיוחד

- (1) מגורים.
- (2) מרתפים לתכליות הבאות: חניה, מתקנים הנדסיים, מחסן משותף אחד בשטח 15 מ"ר.
- (3) קומת קרקע לתכליות הבאות: דירות ותותר הצמדת חצר פרטית אליהן, לובי, ממ"ק, מועדון דיירים שיכלול מועדון ספורט, מלתחות, מטבחון וכל השירותים הנלווים בתחום קונטור המבנה.
- (4) חדר על הגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (כולל מדרגות פנימיות ובתנאי שהחדר הנ"ל יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו).
- (5) דרכי גישה, שטחי חניה, מרתפי חניה וכל המתקנים הדרושים לתפעולם.
- (6) קומה טכנית.
- (7) מתקנים הנדסיים: כל המתקנים ההנדסיים יהיו בתוך הבניין. מתקנים הנדסיים שלא ניתן לשלבם בתוך הבניין יהיו תת קרקעיים.
- (8) פיתוח סביבתי: שטחי ואזורי גינון, שתילות ונטיעות, השקיה, אלמנטים אומנותיים, ריצופים, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח, תאורה, שערים, שילוט וגדרות (גדרות בגובה העולה על 1.5 מ' יהיו מדורגים ומגוננים).
- (9) זכות מעבר לציבור.

## 4.1.2 אזור לש.פ.פ

- (1) פיתוח סביבתי: שטחי גינון, שתילה ונטיעות כולל מתקנים ואלמנטי פיתוח וריהוט רחוב, ערוגות, מסלעות, ריצופים, מזרקות וגדרות (גדרות וקירות בגובה העולה על 1.5 מ' יהיו מדורגות ומגוננות).
  - (2) פרגולות ומתקני הצללה ושיבה.
  - (3) אלמנטים אומנותיים, פסלים.
  - (4) שילוט.
  - (5) מתקני תאורה.
  - (6) מתקנים הנדסיים: כל המתקנים ההנדסיים (שלא ניתן יהיה לשלבם בשטח לאזור מגורים בתוך הבניין) יהיו תת קרקעיים.
  - (7) חניונים עיליים ותת קרקעיים.
  - (8) תחום אתר עתיקות
1. בתחום השטח המוגדר כ"תחום אתר עתיקות" לא יבוצעו עבודות בניה, חפירה, והנחת תשתיות תת קרקעיות מכל סוג ומין שהוא.
  2. רשות העתיקות מאשרת הקמת חניה על גבי אדמת מלוי בלבד ללא כל עבודות חפירה תת קרקעיות מכל סוג ומין שהוא.

## 4.1.3 הוראות לש.צ.פ

- (1) פיתוח סביבתי: שטחי גינון, שתילה ונטיעות, מזרקה – לא יותר גידור השצ"פ.
- (2) מתקני תאורה.

הוראות לאזור לבנייני ציבור

- (1) גן ילדים.
  - (2) מעון יום.
  - (3) ספריה ציבורית.
  - (4) בית-כנסת.
  - (5) פיתוח סביבתי: שטחי ואזורי גינון, שתילות ונטיעות, השקייה, אלמנטים אמנותיים, ריצופים, קירות תמך, גדרות לשערים (קירות וגדרות בגובה העולה על 1.5 מ' יהיו מדורגים ומגוננים), תאורה, שילוט ושילטים, דרכי גישה וחניה.
  - (6) תחום אתר עתיקות
- א. בתחום השטח המוגדר כ"תחום אתר עתיקות" לא יבוצעו עבודות בניה, חפירה, והנחת תשתיות תת קרקעיות מכל סוג ומין שהוא.
- (7) הצללה - מיקום מוסדות הציבור במגרש 2001 ייעשה, בין היתר, בהתחשב בהשפעת הצללת הפרוייקט על מגרש זה.

הוראות לדרכים

- (1) מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתית, מבנה תשתית.
  - (2) תמרורים ורמזורים.
  - (3) מפרצי חניה וחניות.
  - (4) מתקני תאורה.
  - (5) ריהוט רחוב ואלמנטים אמנותיים.
  - (6) שילוט, כולל שילוט חוצות.
  - (7) גשרים, מחלפים, מעברים עיליים ותת קרקעיים לרכב ולהולכי רגל, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם.
  - (8) גינון, שתילה ונטיעות.
  - (9) מסלולי נסיעה לאופניים.
  - (10) תחום אתר עתיקות
- א. בתחום השטח המוגדר כ"תחום אתר עתיקות" לא יבוצעו עבודות בניה, חפירה, והנחת תשתיות תת קרקעיות מכל סוג ומין שהוא.
3. רשות העתיקות מאשרת סלילת דרכים על גבי אדמת מלוי בלבד ללא עבודות חפירה תת קרקעיות מכל סוג ומין שהוא.

4.2 זכויות הבנייה

4.2.1 טבלת זכויות הבנייה למגרש

אחורי	צדי	קווי בנין (3)		שטחי בנייה לאזור במ"ר וב- %			מס' לקומה	תכנית בנייה ב- %	מס' קומות (2)	מס' יח"ד	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	צבע היעוד בתשריט	יעוד			
		קדמי	עיקרי	שרות	%	מ"ר											
כמופיע בתשריט				92	9,720	-	-	1	1	1	1	מתחת ל- 0.0	מבנה בנין (1)	250	10,632	צהוב מותחם אדום מיוחד	ג' מגורים
				18	1,940	11	1,100	10	1	קומת קרקע							
				30	3,200	197	21,120	192	8	קומות 8-1							
				4	400	27	2,840 (5)	24	1	קומה 9							
				4	400	17	1,760	16	1	קומה 10							
				4	400	8	880	8	1	קומה 11							
				4	400	3	320	-	1	קומת גג							
הבניה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות																	
4	4	כמופיע בתשריט	11	432	32	1,295	-	32	1	1	1	מפלג-ל- 0.0	10	-	4,106	חום מותחם חום	ש.ב.צ
			11	432	32	1,295	8	1	קומה								
הבניה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות																	
הבניה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות																	
הבניה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות																	
											250	25,871	דרכים	סה"כ			

## הערות לטבלת זכויות בניה

4.2.2

- (1) לפי קביעת מינהל התעופה האזרחי ומשהב"ט לא תותר הגבהת גובה המבנים מעל גובהם האבסולוטי המותר (86 מ' מעפה"י) אלא באישור משהב"ט. גגות הבניינים יסומנו בסימון יום/לילה כתנאי לאכלוס.
- (2) לא כלולים במניין הקומות: חדרים על הגג, מתקנים על הגג, מרתפים.
- (3) מבני תשתית ואלמנטי פיתוח פטורים מעמידה בקווי בניין ויקבעו עפ"י תכנית הפיתוח.
- (4) שטח השרות בקומת המרתף המשותף לאזור מגורים ג' מיוחד ולש.פ.פ, מיועד לשימושים הבאים: חניות (9,500 מ"ר), מחסנים משותפים (60 מ"ר), מתקנים טכניים והנדסיים (160 מ"ר).
- (5) חיבור הבניינים בשטח של 200 מ"ר.

## 4.3 הוראות בנייה

### 4.3.1 קווי בניין ומרווחים

- (א) קווי הבניין יהיו מינימום 4 מ' מגבולות המגרש לכל כיוון.
- (ב) קו בנין לדרכים יהיה עפ"י הרשום ברוזטה שבתשריט.
- (ג) קווי בניין בקומת מרתף ובחניונים תת קרקעיים יהיו עד 0.00 רק לשתי חזיתות.
- (ד) קו בניין בשפ"פ לחניונים תת קרקעיים יהיה 0.00 לשלוש חזיתות בלבד.
- (ה) קו בנין מינימלי לשפ"פ יהיה 0.00 ו/או עפ"י המופיע בתכנית הבינוי.
- (ו) במגרשים פינתיים יהיו רק קווי בנין צדי וקדמי.

### 4.3.2 חניה

- (1) מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. החישוב יעשה עפ"י הצעת משרד התחבורה משנת 1994 עד עדכון התקן הארצי וכל זאת לא פחות מתקן החניה המוצע בטבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה.

### 4.3.3 תכסית

- (א) תכסית פנויה מינימלית בכל מגרש תהיה 30% לגינון בלבד.

### 4.3.4 תשתיות

#### 4.3.4.1 כללי

- (א) כל מערכות התשתית תחוברנה למבנים בצורה פנימית ותת קרקעית.

#### 4.3.4.2 מבנים לתשתית הנדסית

- (א) כל מבני התשתית יצופו באבן בעיבוד טלטיש.
- (ב) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין והפיתוח.



**4.3.5 הוראות אדריכליות****4.3.5.1 ציפוי בניינים**

- (א) אזור מגורים: (1) הבניינים יצופו ציפוי קשיח באשור מהנדס העיר.  
 (2) יותר שילוב של חומרי גמר אחרים, זכוכית ואלומיניום בחזיתות הבניינים.

**4.3.5.2 מזגנים ומזג אוויר**

- (א) לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות הבניינים.  
 (ב) לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכת מיזוג האוויר על גב חזיתות הבניינים.  
 (ג) פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין (כולל הניקוז) תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות ושולב במסמכי ההיתר.

**4.3.5.3 מרפסות**

- (א) באזורי המגורים יותר קירוי מרפסות פתוחות בפרגולות מעץ או מתכת בתנאי שיהוו חלק מהבקשה להיתר בניה.  
 (ב) המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 80 ס"מ.  
 (ג) לא תותר התקנת מרקיזות בחזיתות הבניינים.

**4.3.6 הוראות כלליות לאיכות הסביבה****4.3.6.1 פסולת בנין**

- (א) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קביעת מיקום שפכי עפר בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.  
 (ב) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קביעת מיקום לשפיכת פסולת בנין בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

**4.4 תכניות****4.4.1 כללי :**

- טרם הגשת בקשה להיתר בניה יוגשו התכניות הבאות לאישור מהנדס העיר:  
 (א) תכנית בינוי ופיתוח לאתר בשלמותו.  
 (ב) תכנית תשתיות לאתר בשלמותו.  
 (ג) תכנית ניקוז.

**4.4.2 תכנית בינוי**

- תכנית בינוי תוגש בק.מ. 500:1 על רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים, ותכיל את הנושאים הבאים:  
 (א) העמדת המבנים, מרווחים, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים.  
 (ב) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל.  
 (ג) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.

#### 4.4.3 תכנית פיתוח

- תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף, ותוגש בק.מ. 500:1 על רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים, ותכיל את הנושאים הבאים:
- (א) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר כולל חצרות המבנים.
  - (ב) פתרונות פינוי אשפה וגזם.
  - (ג) צוברי גז.
  - (ד) תאורה כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
  - (ה) פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות (לא יותרו גדרות בין הבניינים למעט גדרות עבור חצרות של גינות בקומת הקרקע. גדרות בגובה העולה על 1.5 מ' יהיו מדורגות ומגוננות).
  - (ו) תכנית שתילה ונוף.
  - (ז) רשימת חומרי גמר כולל סוגים וגוונים.

#### 4.4.4 תכנית תשתית

- תכנית התשתית תוגש בק.מ. 500:1 על רקע תכנית הפיתוח, ותכיל את הנושאים הבאים:
- (א) מערך התשתיות (היבשות והרטובות).
  - (ב) צוברי גז.
  - (ג) תאורה.
  - (ד) חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
  - (ה) מבני תשתית.

#### 4.4.5 תכנית ניקוז

- תכנית הניקוז תוגש בק.מ. 500:1 על רקע תכנית פיתוח, ותכיל את הנושאים הבאים:
- (א) קביעת 0.0 מנחים  $\pm 0.5$  מ' סטייה.
  - (ב) קביעת 0.0 עקרוניים.
  - (ג) קביעת שיפועים.
  - (ד) פתרונות להחדרת מי נגר עילי בתחום הפרוייקט.

### 5.0 פרק ה'

#### 5.1 תנאים להוצאת היתר בניה

- (א) תכנית בינוי ופיתוח לאתר בשלמותו.
- (ב) תכנית תשתיות לאתר בשלמותו.
- (ג) הגשת תכנית לצורכי רישום ו/או תכנית חלוקה.
- (ד) אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- (ה) אישור תכנית ניקוז ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התכנית תהיה מושתת על עקרון קליטת מי נגר עילי בתחום הפרוייקט, וזאת באמצעות הפתרונות המוצעים בנספח הניקוז.
- (ו) אישור משרד הבטחון להצבת מנופים.
- (ז) אישור מינהל התעופה האזרחית.
- (ח) רישום הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשכ"ט – 1969, לפיה לא ינתן היתר בנייה לדירות מגורים עד לחיבור בפועל של יהוד לשפד"ן.
- (ט) אישור החיבור ותחילת הזרמת השפכים בפועל שיינתן ע"י איגוד ערים-דן לביוב יוצג בפני הועדה המחוזית, טרם הוצאת היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית – מעבר לבניית המרתפים.

## 5.2 תנאים להוצאת היתר למרתפים (טרם החיבור לביוב בפועל)

- (א) כל התנאים כמופיע בסעיף 5.1 למעט ס"ק ט'.  
 (ב) היתרי הבנייה יוצגו למתכנן המחוז טרם הוצאתם בפועל.

## 5.3 חלוקה חדשה

- (א) התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, בהסכמת הבעלים.  
 (ב) תכנית לצורכי רישום לכל האתר - תוגש ע"י היזם ו/או מגיש התכנית וע"ת.

## 5.3 מבנים להריסה

המבנים הקיימים מסומנים להריסה בצבע צהוב בתשריט. לא יוצאו היתרי בניה למגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

## 5.4 רישום בעלות בשטחי ציבור

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים, ירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י התכנית לחלוקה חדשה.

## 5.5 פינויים

היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו רק לאחר ביצוע הפינויים והריסתם עפ"י המסומן בנספח הפינויים כאזור ב' ו-ג'.

## 5.6 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע 10 שנים מיום אישורה.

## 5.7 עתיקות

- (א) גוש 6729 הנו "שטח עתיקות מוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 (ר' י"פ 4404 מיום 01/05/96, עמ' 3055), ועליו יחולו הנהלים כמפורט להלן:  
 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.  
 2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.  
 3. במידה ויתגלו שרידים מקדימים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.  
 4. 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.  
 (ב) כל שינוי בתכנית כאמור לעיל מחייב קבלת אישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

**5.8 היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

**5.9 סטייה ניכרת**

תוספת יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.