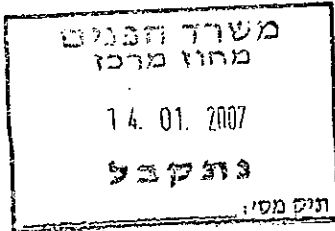
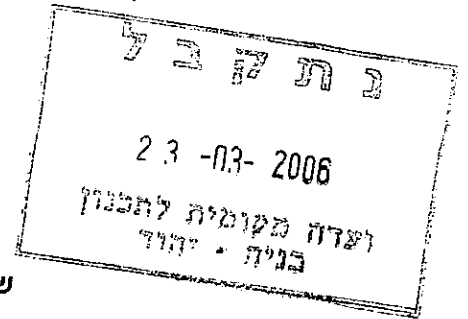


4015903

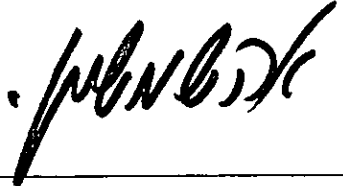


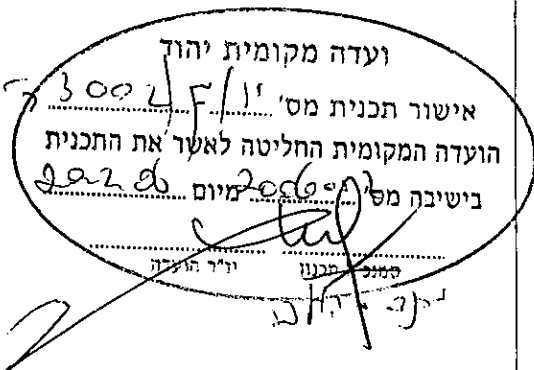
מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - יהוד
תכנית מפורטת מס' יד/מק/3002/ב'



שינוי לתכנית מס' יד/3002 ולתכנית מס' יד/3002 א'

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)-(5),(8) לחוק התכנון והבניה

<u>חתימת בעלי הקרקע</u>	<u>חתימת יוזם ומגיש התכנית</u>  <u>חתימת המתכנן</u> <u>ד.ס. בניין ערים</u> 
--------------------------------	--

	<u>חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד</u> 
--	---

מהדורה מס': 6 - מתן תוקף	עדכון לתאריך: 23.03.06
תאריך: 06.03.05	תואם תשריט: Y-06.DWG

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - יהוד

תכנית מפורטת מס' יד/מק/3002/ב'

שינוי לתכנית מס' יד/3002 ולתכנית מס' יד/3002 א'

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(5)(8) לחוק התכנון והבניה

1.0	<u>פרק א'</u>	
1.1	מרחב תכנון מחוזי	המרכז
1.2	נפה	פתח - תקווה
1.3	מרחב תכנון מקומי	יהוד
1.4	שם התכנית	תכנית מפורטת מס' יד/מק/3002/ב' שינוי לתכנית מפורטת מס' יד/3002 - תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(5)(8) לחוק התכנון והבניה.
2.0	<u>פרק ב'</u>	
2.1	תחום התכנית	בתכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6729	27, 28, 29, 76	30, 32, 33
6693	-	59, 53, 15, 14

2.2	גבול התכנית	תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
2.3	שטח התכנית	10.632 דונם, וכולל את מגרש 1001 שבו אזור מגורים ג' מיוחד ושטחים פרטיים פתוחים.
2.1	יוזם ומגיש התכנית	מצלאווי חברה לבנין בע"מ, רחוב משה אביב 1, אור יהודה טל. 03-5339212 פקס. 03-5338437
2.5	בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל. דרך מנחם בגין 125, תל-אביב טל. 03-6732222 פקס 03-7632132
2.6	המתכנן	ד.ס בנין ערים - אדריכלים ותכנון בע"מ, רח' קרליבך 14, תל-אביב טל. 03-5625626 פקס 03-5625632

2.7 מסמכי התכנית

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט יעוד קרקע ערוך בק.מ. 500:1 (להלן: "התשריט").
 - ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 500:1 (הנספח מחייב בנושאים של: קווי בנין, תכנית, מיקום המבנים ועתיקות).
 - ד. נספח תנועה מנחה ערוך בק.מ. 500:1 (הנספח מחייב בנושא של מיקום כניסות ויציאות למגרש).
 - ה. נספח ניקוז מחייב הכולל דו"ח הידרולוגי, תרשים בק.מ. 1:250 ופרטי ביצוע בק.מ. 1:100.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3.0 פרק ג'

3.1 יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו חלות הוראות תכנית יד/3002 והוראות תכנית יד/3002 א' (להלן "התכניות") למעט השינויים אשר נקבעו בתכנית זו.
היה והתגלו סתירות בין "התכניות" לתכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.
- ב. על תחום התכנית חלות הגבלות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג. הוראותיה גוברות על כל הוראה אחרת.

3.2 מטרות התכנית

- א. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(5) כמפורט:
 1. שינוי מספר קומות: מ-12 קומות ל-14 קומות (לא כולל קומות מרתף וחדרים על הגג).
 2. שינוי נספח בינוי בנושאים הבאים:
 - א. שינוי תכנית הבניין
 - ב. ביטול חלוקת שטחים עיקריים לפי קומות וקביעת שטח עיקרי לבניין בשלמות, ללא שינוי בשטח הבנייה העיקרי הכולל.
 - ג. שינוי נספח הניקוז
- ב. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, ובלבד שמוסדות הציבור והתשתיות הכלולים בתכנית, גותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(8) לחוק כמפורט:
 1. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-250 יח"ד ל-280 יח"ד.
 2. הגדלת שטחי השרות עקב הגדלת כמות יחידות הדיור.

מצב מוצע															
יעוד	צבע בתשריט	שטח מגרש במ"ר	מס' יחיד (7)	גובה הבנין במ' (1)	מפלס	קומה	מס' קומות	תכנית בניה ב- %	מס' יחיד כולל (7)	שטחי בניה לאזור במ"ר ו- %				קווי בנין (3)	
										עיקרי		שרות		קדמי	צדדי
										%	מ"ר	%	מ"ר		
מגורים ג' מיוחד	צהוב מתוחם אדום	10.632	280	45.10	מתחת ל- ±0.00	קומת מרתף	1	91	-	28,020 (5)	263	91	9,675	בתפוסת כמופיע	4.0
												91	9,675		
הבניה אסורה למעט המופיעות ברשימת התכליות															
סה"כ	מותחם	10.632	280	45.10			16		280	28,020	263	19,350	182		

4.1.2 הערות לטבלת זכויות בניה

- (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) קומת מרתף לא כלולה במניין הקומות.
- (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 (עד 60 מ"ר), מתקנים טכניים והנדסיים (עד 160 מ"ר).
- (5) חיבור הבניינים בשטח של כ- 400 מ"ר.
- (6) התכליות המותרות בקומות המרתף המשותף לאזור מגורים ג' מיוחד ולש.פ.פ. תהיינה: חניות, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים והנדסיים וכל תכלית אחרת שתאושר ע"י מהנדס הרשות.
- (7) תוספת יחידות דיור נוספות מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

4.2 הוראות בניה

4.2.1 קווי בניין ומרווחים

- (א) קו בנין מעל הקרקע יהיה עפ"י הרשום בטבלת זכויות הבניה.
- (ב) יותר קו בנין 0.0 מ' לשטח פרטי פתוח.
- (ג) יותרו קווי בניין בקומת מרתף ובחניון תת קרקעי של 0.0 מ' לכל היעודים.

4.2.2 חניה

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.

4.2.3 תכסית

תכסית פנויה מהיטל בניה ומחניונים עיליים בכל המגרש תהיה 30% לפחות.

5.0 פרק ה'

5.1 תנאים להוצאת היתר בניה

- (א) הגשת תכנית לצורכי רישום ו/או תכנית חלוקה.
- (ב) אישור תכנית ביוב ע"י מהנדס הביוב של הרשות ומחלקת איכות הסביבה של הרשות.
- (ג) אישור תכנית ניקוז ע"י מחלקת איכות הסביבה של הרשות. התכנית תהיה מושתתת על עקרון קליטת מי נגר עילי בתחום הפרוייקט.
- (ד) אישור משרד הבטחון להצבת מנופים.
- (ה) אישור מינהל התעופה האזרחית.
- (ו) אישור רשות העתיקות.

5.2 מבנים להריסה

המבנים הקיימים המיועדים להריסה מסומנים בצבע צהוב כהה בתשריט.
לא יוצאו היתרי בניה למגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא רק לאחר הריסת המבנים ופינוי ההריסות.

5.3 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

5.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

5.5 סטייה ניכרת

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