

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.06.2006
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
1-05.2006
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי יהוד

תכנית מס' יד/מק/6175 - "שוק אשכנזי"
תכנית בסמכות הועדה המקומית

איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
בהסכמת הבעלים.

שינוי לתכניות מפורטות מס' יד/במ/2001,
יד/2001/ג'.

ועדה מקומית יהוד
אישור תכנית מס' 6175
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2006.994 מיום 25.6.06
ממנה ל: המחוז
יו"ר הועדה

חתימת הועדה המקומית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
יהוד
רח' מרדכי גולדמן 10

תש"ז-ה'תש"ח, אורנג' 2002 בע"מ
זרד השלם 7, ת"א 67892
טלפון: 03-6954455
חתימת המתכנן

הפקדה: י.פ. _____ תאריך: _____ עמוד: _____ עיתונים: _____
אישור: י.פ. _____ תאריך: _____ עמוד: _____ עיתונים: _____

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מס יד/מק/6175 - "שוק אשכנזי" (להלן: "התכנית"). שינוי לתכניות מפורטות מס' יד/במ/2001, יד/2001/ג'.
2. מקום התכנית: יהוד, רחוב אשכנזי.
3. מחוז: המרכז.
4. נפה: פתח-תקוה.
5. גושים וחלקות:
 גוש: 6693
 חלקים מחלקות: 22, 42, 142.
 גוש: 6729
 חלקות: 17, 23, 52, 82.
 חלק מחלקה: 51
 מגרשים עפ"י תכנית אלחנני: (חלק)א54, א82, א51, א53, א23, א17, א52.
6. בעל הזכויות בקרקע: עיריית יהוד.
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - יהוד.
8. המתכנן: תשבי-רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ.
 דרך השלום 7 תל-אביב.
 טלפון: 03-6954455 פקס: 03-6964423.
9. שטח התכנית: 15.291 דונם.
10. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
11. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 2. גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
 3. התשריט כולל נספח בינוי מנחה.
12. מטרות התכנית:
 1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
 2. קביעת מגרשים לבניה, גולם וצורתם, כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות והוראות הבניה, כמפורט בסעיף 18 להלן.
 3. קביעת זכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה סעיף 19 להלן.

4. קביעת הוראות בדבר חניה ציבורית מעל ומתחת לקרקע.
5. קביעת מבנים לפינוי והריסה, לפי המסומן בתשריט.
6. הקמת חניונים תת קרקעיים לצמודים למגורים מסחר וציבורי מתחת לבניני ציבור.
7. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.
8. ניווד זכויות והעברתם של 1200 מ"ר עיקרי ממסחר למגורים.
9. הגדלת מס' יח"ד מ-120 ל-168 ללא חריגה בשטח העיקרי המותר, עפ"י סעיף 62א.
10. הגדלת שטחי שרות הנגזר מהגדלת מס' יח"ד.
11. הוספת תכליות לשטחי שרות מתחת לקרקע.

13. כפיפות לתכנית:

1. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מפורטת מס' יד/במ/2001, יד/במ/2001/ג' על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.
בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.
2. על תחום התכנית חלות הגבלות והוראות בהתאם לתמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.

14. הבינוי:

- א. הבינוי העקרוני בשטח התכנית מתואר בנספח הבינוי המנחה שהינו חלק מתשריט התכנית המצורף לתכנית זו.
הוראות נספח הבינוי מחייבות לענין הדרוג העקרוני המוצג בחתך.
- ב. קווי הבנין המזעריים יהיו כמפורט בתכנית סימון קווי בנין המצורפת לתשריט.

15. מגורים ג' + מסחר:

1. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצהוב אפור הוא אזור מגורים ג' + מסחר ומיועד לבניה רוויה למגורים מעל קומת מסחר גבוהה.
2. שטחי המבנים והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 19 להלן (לוח אזורים, טבלת זכויות והוראות בניה).
3. חניה תת קרקעית:
יחוייב גינון ונטיעת עצים מעל מרתפי החניה, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר לפני הוצאת ההיתרים, במסגרת נספח בינוי פיתוח לכל המתחם, שיהווה תנאי למתן היתר בניה.
4. גבהי הבנינים בכל מגרש יהיה כמפורט בסעיף 19 להלן (לוח אזורים, טבלת זכויות והוראות בניה).
5. גגות הבתים יהיו שטוחים.
6. חומרי הגמר יהיו כמפורט בסעיף 17 להלן – הוראות בניה מיוחדות.
7. למסחר:

- א. השימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם לדעת הועדה המקומית כדי לגרום מטרד לדירות המגורים ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים. לא יותרו בתי עסק לממכר מזון כגון: ירקות ופירות, מסעדות, מאפיות דגים ובשר.

למעט מרכול באזור המסחרי בכנף המערבית, צמודה לרחוב אשכנזי ובשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
כמו כן ובנוסף לכך, לא יותרו בתי עסק למטרות בידור כגון: משחקי וידאו, משחקי הגרלה וכן שימוש למכוני עיסוי או לכל שימוש דומה.

ב. תהיה הפרדה בין הגישה למרתפים לשימוש המגורים ולמרתפים לשימוש המסחר.

ג. תהיה הפרדת שימושים בין התכליות השונות מגורים ומסחר, כך שיקבעו כניסות נפרדות, חניה נפרדת, מעלית נפרדת, חדרי אשפה נפרדים וכו' למגורים ולמסחר.

16.1 זכויות והוראות כמפורט בתכנית יד/במ/2001. 16. מבנה ציבור:

16.2 יותר מעבר מתחת לקרקע לחניוני המגורים ותרשם בו זיקת הנאה למעבר בין מפלסי החניה של מגרשי המגורים.

17. הוראות הבניה:
ושלבי הביצוע:

הוראות הבניה בכל האזורים יהיו בהתאם לטבלה שבסעיף 19 להלן.
שלבי הביצוע:
יותר לבנות את הפרוייקט בשני שלבים, כאשר בשלב הראשון יבנו 2 בניני מגורים + המסחר שמתחתם + לפחות מחצית מהחניון הציבורי והגינה שמעליו.

18.1 פרגולות ומרפסות: 18. עיצוב אדריכלי:

18.1.1 בגינות, מרפסות, מרפסות גג, חניות (במקרים המותרים) תותרנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד.
פרגולה ללא קירוי מלא לא תחשב כשטח עיקרי או שטח שרות, על פי פרט מאושר בלבד, שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

18.1.2 פרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל ובלבד שיהיו אחידות לכל הבנין ויבנו בזמן בנית הבנין.

18.1.3 באזור מגורים תותר הקמת פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו בזמן בניית הבנין.
הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.

18.1.4 תותר הקמת פרגולות בכל האזורים המיועדים לצרכי ציבור, כך שישתלבו בעיצוב המבנה.

18.1.5 יותרו הקמת מרפסות החורגות עד 2.0 מ' מגבול המגרש.

18.2 מערכות סולריות:

בגגות שטוחים הצבת הקולטים ודודי השמש ומתקנים על הגג יותרו בתנאי שיוסרתו ויהוו חלק אורגני מתכנון הגג ו/או המעקה והמבנה באישור מהנדס הועדה המקומית.

18.3 מסתורי כביסה:

יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבנין, באישור מהנדס הועדה המקומית.

18.4 גובה בנין:

18.4.1 אזור מגורים ג' + מסחר:

מס' הקומות בכל מגרש – כמצויין בסעיף 19 להלן (טבלת זכויות והוראות בניה).

18.4.2 מפלסי הבנין:

מפלס הכניסה הסופי (+0.00) ייקבע לפי תכנית הפיתוח, לכל מגרש ומגרש. שינוי מפלס ה- 0.00 ו/או המפלסים בקומות השונות יותרו בגבולות של +1.00 מ'.

18.4.3 גובה הבנינים לא יעלה על 86 מ' מעל פני הים וכן לפי ת.מ.א. 4/2 "תכנית המתאר לנתב"ג".

18.5 קווי בניה מזעריים:

יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו מרוסק אדום ביחס לכל מגרש.

18.6 חניה:

גובה החניון העליון של יחידות המגורים יאפשר התקנת מתקן המיועד לחניה כפולה בעתיד.
למגורים - 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד מתחת למפלס הכניסה לבנינים. למסחר ולבניני ציבור – בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
החניה למסחר תהא במגרש מס' 51/2.

18.7 חזיתות הבנינים:

18.7.1 סוג הציפוי: אבן נסורה/זכוכית/אלומיניום, למעט קורות ועמודים בדלים.

18.7.2 צנרת גלויה:

- א. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבנינים.
- ב. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.

18.7.3 מזגנים ומיזוג אויר:

- א. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- ב. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר על גבי חזיתות הבנינים אלא מאחורי מיסתור.
- ג. פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.

18.8 פינוי אשפה ופסולת:

חדרים לאצירת פסולת לסוגיהם השונים לבניני המגורים יוצבו בתחומי המגרשים, בהתאם למיקום שיקבע בנספח הפיתוח הכללי.

תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 על כל המתחם, שתאושר ע"י הועדה המקומית, כמפורט:

19. תנאים למתן היתר בניה:

קביעת ה-0.00+, ניקוז, ביוב ומים, חומרי גמר לבנינים ופיתוח חצר, כניסות נפרדות למסחר + מגורים וחניה + סימון בנינים להריסה.

21. תשתיות: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. תותר הנחת תשתיות ציבוריות בכל האזורים.
22. תכנית לביוב: א. חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית.
ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
23. חשמל ותאורה: א. כל מערכות החשמל של ח"ח תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כפוף לאישור מהנדס העיריה.
ב. קווי תאורה תת קרקעיים בכל תחום התכנית ועמודי תאורה עיליים.
24. טלפון וטל"כ: טלפון: א. תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חב' בזק.
ב. תותר הקמת חדרי בזק בקומות הקרקע או במרתפים של בניני המגורים, בניני ציבור ובמבנה המסחרי.
25. מים: לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
26. אנטנות: א. בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב. בכל בנין תותר הקמת צלחת לקליטת שידורי לוויין בתיאום עם חברת לוויין.
27. גז: א. תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.
ב. מיקום צוברי הגז למסחר ולמגורים יהיה בתחומי החניה הציבורית המגוננת.
28. חדר שנאים: תותר הקמת חדר שנאים בשטח החניון הציבורי התת קרקעי ו/או מתחת לחניה הציבורית המגוננת.

29. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

30. הוצאות רישום התכנית:

הוצאות הכנת תכנית לצרכי רישום ורישומה יחולו על הבעלים בתחום התכנית, בהתאם לחלקם היחסי.

31. זמן בצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך זמן של 10 שנים מיום אישורה.

- א. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים.
- ב. כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה, פריקה וטעינה ולמעבר להולכי רגל, באישור אגף מהנדס הועדה המקומית.