

תכנית יד/ 6177 "מתחם העצמאות" יהוד 139/738/02
חשבו"ה רוויו, אדריכלים 2002 בע"מ
תאריך: 30.1.2008

נ ר ת ק נ ב ל

מִיָּד מִצִּי:

נבדק וניתן כהכרז (נאשר)
החלטת הועדה המחוזית / מועצה מיוסס
11.3.09
מתכנ המחיר
תאריך

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי – יהוד.

10. 07. 2008

נ ת ק ב ל

פסקי מלכות

תכנית "מתחם העצמאות".

תכנית מפורטת מס' יד/6177.
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים,
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

המהווה שינוי לתכניות:

יד/במ/2001, יד/מק/2001/ג'.

תורם והענין תרומה 1985-
החלטת המועצה לזכויות ופיקוח
למס' 6177 חשבונית
למס' 200504 חשבונית
מס' 22605

Handwritten signature: [Signature]

חתימת בעל הקרקע

מחצית יום מ"ש התכנית

חתימת המתכנן

מִשְׁרַד הַפְּנִים מַחֲזֵז הַמֶּלֶךְ

³חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אֵישׁוֹר תְּכֵנִית מִסִּי

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 10.6.06 לאשר את חתמת.

חתימת הועדה המקומית

הפקדה: י"פ: _____ תאריך: _____ עמוד: _____ עיתונים: _____

אישור: י"פ: _____ תאריך: _____ עמוד: _____ עיתונים: _____

6.1.2003
 עדכון: 27.1.2003
 עדכון: 3.7.2003
 עדכון: 10.3.2004
 עדכון: 23.3.2004
 עדכון: 31.1.2005
 עדכון: 16.2.2005
 עדכון: 10.4.2005
 עדכון: 15.1.2006
 עדכון: 6.4.2006
 עדכון: 24.5.2006
 עדכון: 15.8.2006
 עדכון: 20.11.2007

מרחב תכנון מקומי - יהוד.

יד/6177, איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 המהווה שינוי לתכניות: יד/במ/2001, יד/מק/2001/ג'.

תכנית מפורטת מס':

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' יד/6177" איחוד וחלוקה ללא
 הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית:

מחוז:	מרכז.
נפה:	פתח-תקווה.
מרחב תכנון מקומי:	יהוד-מונוסון.
גוש:	6692.
חלקות:	33-31, 33-49.
חלקי חלקות:	43,39,28,20/
גוש:	6729.
חלקות:	55✓
חלקי חלקות:	54✓
גוש:	6693.
חלקות:	36-39✓
חלקי חלקות:	17,21,35,42,43✓
גוש:	6695.
חלקי חלקות:	213✓
גוש:	6696.
חלקות:	86✓
חלקי חלקות:	84,85✓

2. המקום:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה בתשריט המצורף - להלן "התשריט"
 ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 42.015 דונם.
 במתחם "עצמאות" - 23.270 דונם.
 במתחם "בית הספר" - 18.932 דונם.

4. שטח התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל, עיריית יהוד וחוכרים שונים.

5. בעל הקרקע:

עיריית יהוד, רחוב מרבד הקסמים יהוד, טלפון: 03-5391212.

6. יוזם התכנית:

עיריית יהוד, רחוב מרבד הקסמים יהוד, טלפון: 03-5391212.

7. מגיש התכנית:

- 2 -

8. המתכנן:

תשבי-רוזיו, אדריכלים 2002 בע"מ.
 דרך השלום 7 תל-אביב.
 טלפון : 6954455-03, פקס: 6964423-03.

9. כפיפות לתכנית:

על השטח יחולו הוראות תכנית זו ובנוסף:
 ההוראות הכלולות בתכנית מפורטת מס' יד/במ/2001 על תיקוניה, במידה ולא
 שונו בתכנית זו.
 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יחייבו הוראות
 תכנית זו.

10. מסמכי התכנית:

- א. התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט", הערוך בקנ"מ 1:1250
 התשריט כולל נספח בינוי ופיתוח מנחה, בקנ"מ 1:1250.
- ב. נספח תנועה לחניה הערוך בקנ"מ 1:250, המכיל 2 גליונות (תנועה
 לקומת קרקע ותנועה לקומת מרתף).
- ג. תקנון בן 9 דפים.

11. מטרת התכנית:

תכנון מחדש של השטח הכלול בתחום התכנית תוך:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין עפ"י
 פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. עריכת שינויים ביעודי הקרקע:
 1. אזור מגורים מיוחד עד 15 קומות.
 2. שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח,
 דרכים.
- ג. ביטול דרך קיימת, הקטנת רוחב דרך, תוספת לדרכים קיימות ליצירת
 כיכרות.
- ד. קביעת מגרשים לבניה, גדלם וצורתם, כמפורט בתשריט.
- ה. קביעת זכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה והוראות הבניה
 סעיף 12.18 להלן.
- ו. קביעת מבנים להריסה בתחום המגרשים.
- ז. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח, ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.
- ח. קביעת הוראות בינוי להקמת בניני מגורים בהתאם לנספח הבינוי
 המנחה והוראות הבניה.

12. הוראות הבניה:

- 12.1 שטחי הבניה יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים
 בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
- 12.2 היתר בנית מחסנים בשטח שלא יעלה על כ-8 מ"ר ליח"ד.
 מספר המחסנים בבנין לא יעלה על מספר יחידות הדיוור בבנין.
 כל מחסן יוצמד ליחידת דיוור בבנין.

- 12.3 - תותר הקמתם של מס' מרתפים לחניה תת-קרקעית עד גבולות המגרש הצדדיים והאחוריים בקו בנין 0, ובלבד שגובה תקרתו לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס בינוי הקרקע הסופי.
- יותרו הקמת מרתפים לצרכי חניה מתחת לשפ"פ (מגרש 1018 א') אשר ישרתו את בניני המגורים במגרשים 144/א' ו- 144/ב' ע"י זיקת הנאה בלעדית למגרשים הנ"ל.
- יותרו הקמת מרתפים לצרכי חניה, מחסנים ומערכות טכניות מתחת לשפ"פ במגרשים 104/ב', 104/ג', 106/ב', 106/ג', 108/ב', 108/ג', 110/ב', 110/ג'.
- 12.4 המתקנים הטכניים על גגות הבתים יהיו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני על הבניין.
- 12.5 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין.
- 12.6 הצבת קולטי שמש ודוודים תותר בתנאי שיוסותרו בשלושה צדדים ויהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 12.7 תוקם אנטנת טלביזיה אחת על כל בנין ו/או צלחת לוויין.
- 12.8 חזיתות הבניין יצופו באבן נסורה באישור מהנדס הועדה המקומית. התכנית וההסכם אשר יגדירו את השיפוע כפי שסוכם ע"י הצדדים, יהיו באישור מהנדס הועדה.
- 12.9 הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים שימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבניין.
- 12.10 החניה בתחום התכנית בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י נספח תנועה ולא פחות מאשר 1.3 חניות ליח"ד. 60% מהחניות לפחות יהיו תת קרקעיות.
- 12.11 הגדרות בגבולות המגרש ישתלבו בתכנית הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 12.12 קווי הבניין יהיו כמפורט בנספח הבינוי המנחה, למעט מרפסות שיותר בהן בליטה עד 2.0 מ' מקו בנין, בתחומי המגרש בלבד.
- 12.13 השטחים הפנויים לנגר העילי יהיו 20% משטח המגרש ולא יעשה שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, כדוגמא חיבור מרזבי הגגות למתקני חלחול, חומר הסלילה במגרשים יהיו חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. בכל מקרה פתרון הניקוז יהיה בתחום המגרשים ולא מעבר להם.
- 12.14 גובה הבנינים יהיה בגובה אבסולוטי של 86.0 מ' וכן לפי ת.מ.א 4/2 "תכנית מתאר לנתב"ג".
- 12.15 סה"כ השטחים – בהתאם לטבלת השטחים בסעיף 12.18 להלן.
- 12.16 תוספת הזכויות המוצעת בתכנית תפקע בתום 5 שנים מיום אישור התכנית – באם לא יחל לפחות ביצועו של בנין מגורים אחד ביעוד "מגורים מיוחד".

12.17 הגבלות בניה בגין תמא/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה
 בן גוריון:

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו
 בהוראות תמא/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן
 גוריון.
 ב. הגובה המירבי המותר לבניה הוא +86 מ' מעל פני הים. גובה
 זה כולל את כל חלקי המבנה, חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות,
 מתקנים סולאריים, תרנים, מנופים ועגורנים.

12.18 טבלת זכויות והוראות הבניה:
 א. מתחם "העצמאות".
 מצב קיים

אזור	מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מעל הקרקע		שטח מתחת לקרקע	קווי בנין	הערות
					עיקרי	שרות *			
מגורים ב'	104	897	4	2	60%	30 מ"ר מחסן וחניה לכל יח"ד		קדמי: 4 מ' לעצמאות צדדי: 3 מ' אחורי: 3 מ'	
	105	653	4						
	106	647	4						
	108	698	4						
	109	970	4						
	110	762	4						
	111	921	4						
מגורים ג'	144	2382	36	3	בהתאם לתכנית בינוי				
סה"כ		8570	68						
שצ"פ	1019	2006	ביתני שרותים מעוצבים, מתקני שעשועים, קיוסקים ובתי קפה קטנים.						
	1018								
שב"צ	930	2232		1	25% בקומה			קדמי: כנדרש בנספח 2 תכנית אבא אלחנני	
	931							צדדי: 4 אחורי: 5	

- 5 -

א. מתחם "העצמאות".
 מצב מוצע:

הערות	קווי בנין	שטח מתחת לקרקע שרות	שטח מעל הקרקע		מס' קומות	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר		מגרש מס'		אזור
			עיקרי	שרות *			מגורים	שפ"פ	שפ"פ	מגורים	
***	כמסומן בנספח קווי בנין בתשריט.	** בגבולות כל המגרש (כולל השפ"פ) לצרכי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים. הכל כפוף לסעיף 12.3 ו-13.6.	7200	2700	15 ק' + ק"ק	60	1570			א' 104	מגורים מיוחד
							365		ב' 104		
							463		ג' 104		
			7200	2700	15 ק' + ק"ק	60	1532			א' 106	
							194		ב' 106		
							427		ג' 106		
			7200	2700	15 ק' + ק"ק	60	1533			א' 108	
							399		ב' 108		
							583		ג' 108		
			7200	2700	15 ק' + ק"ק	60	1443			א' 110	
							524		ב' 110		
							378		ג' 110		
	כנ"ל	כנ"ל	9720	3645	14 ק' + ק"ק	81	1326			א' 144	
			9720	3645	14 ק' + ק"ק	81	1268			ב' 144	
			48240	18090		402	8672	3333			סה"כ
	בגבולות המגרש.	** בגבולות המגרש לצרכי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים למגרשים. א' 144, ב' 144.	-	-	מרתפי חניה	-	4087			א' 1018	שצ"פ

* לא יותרו מחסנים בקומות המגורים, למעט קומת קרקע.
 ** בגבולות הצדדיים והאחוריים בלבד.
 *** הגובה המותר לבניה הוא +86 מ' מעל פני הים.

ב. מתחם "בית ספר"
מצב מוצע:

אזור	מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מעל הקרקע		שטח מתחת לקרקע	קווי בנין	הערות
					עיקרי	שרות			
אזור מיוחד 1	א/28 (1055)	4290	80	10 ק' + 2 קומות מסחר.	למגורים: 8800 למסחר: 2000	למגורים: 3600 למסחר: 1000		כמסומן קווי בנין בתשריט	*** ****
מגורים מיוחד	א/140 (141-142) (143)	3490	לעיבוי- 36 ליח"ד חדשות- 36	8 + ק"ק **	לעיבוי- 300 ליח"ד חדשות- 4320	לעיבוי- 540 לממ"דים - 450=12.5X36 מ"ר **** ליח"ד חדשות- 1620 לממ"דים - 450=12.5X36 מ"ר	בגבולות המגרש לצדכי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.		
סה"כ			152		15420	6760			
שב"צ		760 1017 7453	929 953 924-928	-	בהתאם לנספח בינוי מאושר ע"י הועדה המקומית				כמסומן בתשריט

* לא יותרו מחסנים בקומות המגורים, למעט קומת קרקע.
** תוספת 4 קומות מעל כל בנין ובסה"כ 36 יח"ד ב-3 בנינים קיימים.
*** הגובה המותר לבניה הוא +86 מ' מעל פני הים.
**** שטחי שרות אלו יהיו למטרות הבאות: מבואת כניסה ראשית, מחסני דיירים, מחסנים משותפים וחדרים טכניים בקומת הקרקע.

13. תנאים למתן היתר: 13.1 במגרשים חדשים: 104/א', 106/א', 108/א', 110/א' – הריסת 2 המבנים והמחסנים הנילווים כולל פינוי הפסולת, כל זאת על חשבון בעל הקרקע ועל ידו.
במגרשים 144/ב' ו-א' העתקת גני הילדים ופיתוח השטח הציבורי הגובל עד הוצאת ההיתר כאמור, תאפשר הועדה המקומית תוספות ושיפורים בגני הילדים.
במגרשים 924-928 פינוי שני בתי המגורים – תנאי להקמת הבנינים במגרש מס' א/28.
- 13.2 תכנית פיתוח השטח כולל גג החניון התת-קרקעי תוך פירוט הניקוז, הקירות התומכים, המדרגות והרמפות, הריצופים, חומרי גימור, שתילה וגינון, תאורה וכד'.
- 13.3 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית לפי תיקון 43 לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז', אלא אם בעלי הזכויות בתכנית חתמו על הסכמתם לתכנית.
- 13.4 עתיקות:

א. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב

ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקת/חפירה הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- 13.5 תנאי לטופס 4 לכל בנין – התקשרות עם חברה לניהול ואחזקה של הבית המשותף.
- 13.6 ניקוז:
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר העילי (ראה סעיף 12.13 לעיל). פתרון הניקוז יהיה בתחום המגרשים בלבד.
- 13.7 תכנית שתגדיר את שיפוע הבנין הקיים, כפי שהוסכם בין הדיירים והקבלן, באישור מהנדס העיר.
- 13.8 ביוב:
- לא יינתן היתר בניה לבנין טרם אישר משרד הבריאות את נושא בארות המים הקיימים ומגבלות הבניה עקב כך. אישור נספח ביוב בעיריה ע"י מנהל אגף תברואה.
- 13.9 בטיחות אש:
- על מבקשי היתר הבניה להתקין בבנין סדור בטיחות אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.
- 13.10 קווי טלפון וכבלים:
- מערכת קווי טלפון וכבלים לשרות הטלויזיה בתחום תכנית זו כולל החיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים ופנימיים למבנים.
- 13.11 הרחקת אשפה:
- על בעלי היתר הבניה לתאם עם אגף התברואה את נושא סדור, ריכוז והרחקת אשפה.

- 13.12 תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה תאום עם מינהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים והתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
בנוסף, בכל מקרה ובכל היתר בניה יש להתנות הקמת עגורנים קבועים וניידים, בתאום מראש עם מינהל התעופה האזרחית.
- 13.13 תנאי לקבלת טופס 4 לכל בנין – התקשרות עם חברה לניהול ואחזקה של הבית המשותף.
- 13.14 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון: אישור הסדרי תנועה על ידי משרד התחבורה שייקבעו בהתאם לבדיקות תחבורתיות לצמתים הבאים:
- א. רח' העצמאות עם רח' הרצל.
 - ב. רח' הרצל עם רח' זאב ויינהאוז.
 - ג. רח' ויינהאוז עם רח' אשכנזי.
 - ד. הצומת שהמשכו בסעדיה חתוכה.
- הבדיקה תעשה ל-100% מהקפי הבניה המוצעים בתכנית.

14. עיצוב ותאום אדריכלי:

- התפיסה התכנונית מגדירה את רחוב העצמאות כרחוב פנימי-ראשי, ברוחב 24.5 מ' ובו שתי מיסעות וביניהם פס הפרדה.
פס ההפרדה יגונן וינטעו בו עצים בלתי נשירים, על פי החלטת אגף ש.פ.ע.
לאורך המיסעות מדרכות ברוחב של 6 מ'.
בצד הצפוני המדרכה ברוחב 6 מ' והיא מתפצלת לשניים עם פס גיגון ברוחב 2 מ', ובו ינטעו עצים במרחקים מינימליים של 7 מ'.
בצד הדרומי המדרכה ברוחב 6 מ' והיא כוללת חניות (מקבילות) לאורחים. במדרכה זו ינטעו עצים בתוך גומחות כל 7 מ' לפחות.
המדרכות ירופפו באבנים משתלבות בגדלים וגוונים שיקבעו ע"פ החלטת אגף ש.פ.ע.
הבנינים שייבנו בצד הצפוני של הרחוב יכללו בניני מגורים בגובה מכסימלי של כ-16 קומות (+86 מ' מעל פני הים).
מבנים אלה יצופו באבן נסורה, זכוכית, אלומיניום – באישור מהנדס הועדה המקומית.
המתחם הדרומי של רחוב העצמאות נמצא בהליכי תכנון.
עקרון הבינוי והעיצוב במתחם זה יהיו:
- א. הבנינים יהיו בגובה של 12 קומות + קומה מסחרית גבוהה.
 - ב. בקומת הקרקע תמוקם קומת מסחר כפולה (6 מ' H), המאפשרת קומת גלריה חלקית. כמו כן, תיבנה מבואת כניסה לבנין, מעל הקומה המסחרית.
 - ג. צמוד לחזית המסחרית ולאורך קו הרחוב תיבנה קולונדה ברוחב של 4 מ' ובגובה של 6 מ' בקו בנין "ס" לרחוב.
הקולונדה בקומת הקרקע תחופה באבן מסותתת עד לגובה 3 מ'. מפתחי העמודים יהיו ברוחב מינימלי של 3.5 מ'.
 - ד. מעל קומת המסחר ובנסיגה אחורה של 4 מ' מגבול המגרש עם רחוב העצמאות, יתוכננו קומות משרדים/מגורים במבנה בחתך דיאגונלי להקטנת צלילתו כלפי הרחוב.
בקומה הראשונה מעל הקומה המסחרית, תבנה פרגולה אשר תמשיך את קו חזית הקולונדה, כך שתיווצר חזית בגובה 3 קומות בחזית המבנה.
 - ה. שתי הקומות האחרונות יסוגו 3 מ' מחזית הבנין אשר מעל הקומה המסחרית, כך שיווצרו 2 דירוגים.
 - ו. הבנינים יצופו באבן נסורה, זכוכית, אלומיניום, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. גגות הבנינים יהיו שטוחים או קמורים, באישור מהנדס הועדה המקומית.
גגות שטוחים יכוסו באגראגט דק ועליהם לא יהיו מתקנים, למעט קומפרסורים למיזוג
אור, מתקני תקשורת ומיכלי מים.
הגגות הקמורים יהיו מחופים בכיסוי מתכת בגוון שיקבע באישור מהנדס הועדה המקומית.

היטל השבחה כחוק.

15. היטל השבחה:

תוספת הזכויות המוצעות בתכנית תפקע בתום 5 שנים מיום אישור התכנית,
אלא אם יוצא היתר בניה ביעוד "מגורים מיוחד" למימוש מלא של זכויות הבניה
בבנין אחד לפחות ויחלו בביצוע העבודה עפ"י ההיתר.

16. שלביות ביצוע