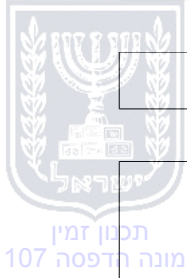


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 411-0738609

התחדשות עירונית מתחם אשכנזי-העצמאות



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/02/2024

לאשר את התוכנית

19/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000996669/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בדרום מערב העיר יהוד, במתחם הרחובות אשכנזי, ויצמן ודרך העצמאות בסמוך לכיכר העצמאות.

התכנית מציעה התחדשות עירונית של המתחם במתכונת של "פינוי ובינוי" ואיחוד וחלוקה מחדש של המתחם. במסגרת התכנית יפוננו ויהרסו 10 מבני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 114 יחידות דיור, וייבנו 8 מבני מגורים חדשים כמפורט להלן:

- בחזית לרחוב אשכנזי: 3 מבנים בני 14 קומות מעל קומת קרקע ציבורית/מסחרית המשולבים במבנה מרקמי בן 4 קומות מעל קומת קרקע ציבורית/מסחרית.

- בחזית לדרך העצמאות: 3 מבנים בני 13 קומות מעל קומת קרקע ציבורית/מסחרית, המשולבים במבנה מרקמי בן 4 קומות מעל קומת קרקע ציבורית/מסחרית.

סה"כ 444 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ושטחים לצורכי ציבור.

מלבד מגורים, התכנית מציעה שצ"פ בפינת הרחובות ויצמן והעצמאות, וכיכר עירונית מרכזית המקושרת לרחובות הסובבים באמצעות זיקות הנאה לציבור המאפשרות נגישות מרבית ממזרח למערב. בחזית לרחוב העצמאות התכנית משנה יעוד של מגרש ממגורים למסחר (חלקה 40).

התכנית מהווה התחדשות של מערך המגורים, המסחר, מבני הציבור והשטחים הפתוחים בתחומה ומחזקת את דרך העצמאות ורחוב ויצמן כרחובות עירוניים ראשיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

411-0738609

1.2 שטח התכנית

12.872 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יהוד-מונוסון
קואורדינאטה X	189836
קואורדינאטה Y	659544

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם נמצא בין הרחובות אשכנזי מצפון, ויצמן ממזרח ורחוב העצמאות מדרום.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	אשכנזי	8	
יהוד	אשכנזי	12	
יהוד	אשכנזי	20	
יהוד	אשכנזי	10	
יהוד	אשכנזי	14	
יהוד	דרך העצמאות	16	
יהוד	דרך העצמאות	18	
יהוד	דרך העצמאות	14	
יהוד	ויצמן	1	
יהוד	ויצמן	5	
יהוד	ויצמן	3	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6693	מוסדר	חלק	26-35, 40-41	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 107תכנון זמין  
מונה הדפסה 107תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /18. הוראות תכנית תמא/18 /18. 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/18/4</u>
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 4/2 על תיקוניה.	כפיפות	<u>תמא/4/2</u>
14/11/1991		671	3943		החלפה	<u>יד/במ/2001</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 49 29/02/2024	קיקה ברא"ז	25/02/2024		1: 500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	תשריט מצב מאושר	07: 35 28/09/2023	קיקה ברא"ז	26/09/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בנוי מנחה	16: 44 26/02/2024	קיקה ברא"ז	12/11/2023	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	12: 03 21/11/2023	אסיה פפרנו	15/11/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	11: 29 14/09/2022	צביקה מינץ	14/09/2022	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח חברתי	17: 08 12/03/2020	דפנה שטרנברג בן ברוך	15/08/2019	20		מנחה	נספח חברתי
לא	תשריט סקר עצים (מחייב רק לעניין מיקום העצים)	16: 20 22/11/2023	שבתאי גונן	22/11/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת לנספח סקר עצים	10: 29 27/06/2022	שבתאי גונן	21/06/2022	12	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב - חוברת	13: 55 21/12/2023	רועי שקדי	25/05/2022	9		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - תשריט	13: 59 21/12/2023	רועי שקדי	21/11/2023	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי - חוברת	09: 10 17/12/2023	רועי שקדי	14/12/2023	14		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז - תשריט	16: 22 22/11/2023	רועי שקדי	21/11/2023		1: 250	רקע	ניהול מי נגר
לא	חוות דעת סביבתית כולל סקר היסטורי	11: 36 26/02/2023	רם מתן	16/10/2022	121		מנחה	איכות הסביבה
לא	בדיקת כדאיות כלכלית - תקן 21	15: 59 09/03/2023	דותן דרעי	28/02/2023	38		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	נספח עקרונות לטבלת או"ח	09: 15 17/12/2023	דותן דרעי	14/12/2023	28		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איחוד וחלוקה	09: 16 17/12/2023	דותן דרעי	14/12/2023	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181905	03-7181911	annat@auraisrael.co.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	132	03-7181905	03-7181911	annat@auraisrael.co.il

(1) כתובת : 050-3333085.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	kika@kikabraza.co.il
	יועץ תחבורה	אסיה פפרנו	79220	מ.ת.נ. הנדסה ותנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	asia@matan-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רועי שקדי		ש. גלבוע מהנדסים ויועצי ס בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021		roee@s-gilboa.co.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי- אורן נס כלכלה ושמעות מקרקעין	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dotan@dn99. co.il
פרוגרמה לצרכי ציבור	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת (1)	10	09-7668379		zvika@geopl anning.co.il
חברתי	יועץ	דפנה שטרנברג בן ברוך		אשחר - שירותי חברה, קהילה ורווחה	הסוללים	(2)		04-6406537		dafna@eshha r.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן-עצים וססביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il
	יועץ סביבתי	רם מתן		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	מודד	נתן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9523332	natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: הרקפת 10, כפר סבא.

(2) כתובת: חברת אשחר בע"מ הסוללים 17905.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" ויצירת מתחם מגורים הכולל מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מ-מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ודרכים. ליעודים: מגורים ד', מסחר, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
2. הריסת 6 מבני מגורים ישנים הכוללים 114 יח"ד קיימות והקמת 8 מבני מגורים חדשים בהיקף כולל של 444 יח"ד.
3. קביעת השימושים המותרים, זכויות והוראות הבנייה.
4. קביעת שטחים לצרכי ציבור ומסחר.
5. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
6. קביעת שטחים לדרכים והסדרת תנועה וחניה בתחום התכנית.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
8. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
9. הגדרת מגרש ביעוד תלת מימדי עבור ככר עירונית ומגורים בחלק מתת הקרקע.
10. הגדרת מגרש ביעוד תלת מימדי עבור מסחר ומגורים בחלק מתת הקרקע.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 107תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	13 - 10
מסחר	60, 51
שטח ציבורי פתוח	50
ככר עירונית	52
דרך מוצעת	44 - 40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	41
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	52
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	13 - 11
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר	51
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	44, 42
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	12
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	50
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	43 - 40
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	13, 12
גבול מגבלות בניה	מסחר	60, 51
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	11, 10
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	44, 42 - 40
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	52
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	13 - 10
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	60, 51
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	50
חזית מסחרית	מגורים ד'	13 - 11
להריסה	ככר עירונית	52
להריסה	מגורים ד'	13 - 10
להריסה	מסחר	60, 51
להריסה	שטח ציבורי פתוח	50
מגורים תלת מימד	ככר עירונית	52
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	44 - 42, 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	52
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	13 - 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	50

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.15	663	דרך מאושרת
85.99	11,069	מגורים מיוחד
8.86	1,140	שצ"פ
<b>100</b>	<b>12,872</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.36	945.42	דרך מוצעת
10.37	1,332.4	ככר עירונית
72.08	9,260.96	מגורים די'
3.68	472.53	מסחר
6.51	836.06	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>12,847.37</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים לסוגיהם, שטחים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים, שטחי שירות עבור המגורים.            ב. בתאי שטח 10-11 בהם הוקצו זכויות בניה לשימוש ציבורי, יותר שימוש למבני ציבור לרבות מבני חינוך תרבות, דת ומבנים לצרכי קהילה.            ג. חזית מסחרית בקומת הקרקע כמסומן בתשריט התכנית. שימושי מסחר הכוללים: חנויות, קיוסקים, בתי קפה, שרותי אשנב ובנקאות, שרותי בריאות ומרפאות ובלבד שלא יהוו מטרד סביבתי למגורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בינוי:</p> <p>1. יותרו הקמת מבני מגורים לפי חלוקה הבאה: קומת קרקע מסחרית ו/או ציבורית ומעליה קומות מגורים. בכל תא שטח יותרו עד 2 מגדלים מעל קומת המסד.            2. מרחקים בין בניינים:            - מרחק מינימלי בין בניינים העולים על 10 קומות יהיה 12 מ'            - מרחק מינימלי בין בניין שאינו עולה על 10 קומות לבין בניין העולה על 10 קומות יהיה 10 מ', למעט בניה מרקמית המשולבת בין המבנים באותו תא שטח.            3. מבואות המגורים יופרדו מהכניסות למסחר ומכניסות למבני ציבור. תינתן עדיפות להפניית הכניסות למגורים לעבר הרחבה הפנימית.            4. תותר בניית קומה מסחרית בקו בניין 0 למגרש 51.            5. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ'. תותר הקמת גלריה בשימושי המסחר שלא תכלול במניין תכנון זמין מונה הדפסה 107            השטחים למסחר.            6. לא יותרו דירות גן.            7. תהה עדיפות לאזורי פריקה וטעינה בתת הקרקע עבור שימושי המסחר.            8. תותר הבלטת גגון לשימוש המסחרי עד לקו בניין אפס.            פיתוח:            9. מפלס הכניסות למסחר מלווה רחוב יהיה במפלס הרחוב הסמוך.            10. השטחים המשותפים לרבות גינות, מדרכות בחזית, מבואות והמסחר יהיו רציפים לרחוב באופן שימשו את באי הרחוב ואת החנויות אשר בקומת הקרקע.            11. לא תותר הפניית חצרות מגודרות כלפי חזיתות הפונות לרחובות, למעט גני ילדים ומעונות ילדים.            12. לא תותר בניית גדרות ושערים בין הבניינים בקומת הקרקע, למעט גני ילדים ומעונות ילדים.            13. בחלקים מגוננים מעל חניון תת קרקעי תהיה אדמת גן בעומק המאפשר גידול עצים בוגרים.            שטחי ציבור משולבים במבני המגורים:            14. בתאי שטח 10-11 יותרו שטחים לשימוש ציבורי, בהתאם לטבלת הזכויות. שטחים אלו מיועדים לרישום ע"ש הרשות המקומית.            15. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.</p>

4.1	מגורים ד'
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו.</p> <p>2. איוורור מנדפים לשטחים מסחריים, במידה ויתוכננו יעשו באמצעות ארובות ופירים שיתנשאו מעל הגג האחרון ועל פי הנחיות העירייה בנוגע להגנת הסביבה. בתכנון המפורט ינתן פתרון באמצעות פירים פנימיים לכל שטחי המסחר כך שעסקים עם פוטנציאל ליצירת ריחות יוכלו להתחבר אליהם.</p> <p>3. תותר הקמת קומה טכנית על הגג העליון, בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים, הקומה הטכנית תשולב כחלק ממעטפת הבניין.</p> <p>4. כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי. לא תותר הצבת מתקנים בצורה גלויה על הגגות.</p> <p>5. יותר שימוש בגגות לשימושי אנרגיה ושהיית נגר (פנליים סולריים, גג ירוק ו/או כחול) באישור הגורם המוסמך בחוק. אופן השימוש בגגות יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>6. לא תותר הצבת מתקנים ומערכות על גבי גג קומת המסד אלא באישור הגורם המוסמך.</p> <p>7. יותר שימוש בגגות הבניינים שבבנייה נמוכה כשטח שהיה.</p> <p>8. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>הכניסות והיציאות לחניונים יוצנעו כך שלא יפריעו לרוחב המדרכה ויחלו בנסיגה מגבול מגרש. כמו כן, תותר מעבר לכלי רכב ולכלי רכב תפעוליים מרחוב אשכנזי ורחוב העצמאות לטובת כניסה ויציאה מחניונים ורחבות התפעול בתחום תוכנית זו.</p> <p>1. תותר בניית מרתפים עד לגבול מגרש.</p> <p>2. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, תותר תכסית של למעלה מכך בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית.</p> <p>3. ניתן יהיה לבנות מרתף חניה משותף למגרשים סמוכים עם כניסה משותפת. למרתף המשותף יהיו לפחות 2 חיבורים לדרכים (שתי כניסות ושתי יציאות).</p> <p>4. גובה מרתף עליון לא יבלוט מעל פני קרקע לפיתוח, למעט בקטעים קצרים בהתאמה לקטעי קרקע משתנים, באישור הועדה המקומית.</p> <p>5. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח השונים אשר להם חניונים משותפים.</p> <p>6. מרתפים יותרו חניות, מקלטים, פריקה וטעינה, מעבר לכלי רכב והולכי רגל, שטחים טכניים, תחנות טרנספורמציה ומחסנים לטובת שימושי מסחר מגורים וציבור.</p> <p>7. יותרו מחסנים בשטח של עד 8 מ"ר ליחיד בקומות המרתף, בקומת הגלריה ובקומות המגורים. לא יותרו מחסנים פרטיים בקומת הקרקע.</p> <p>מקומות חניה לאופניים</p> <p>8. יינתן פתרון למקומות חניה לאופניים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>9. פתרון החניה יינתן במסגרת המחסנים הפרטיים ו/או בחללים ייעודיים לחניות אופניים שימוקומו בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף. ככל וימוקומו בקומות המרתף, תתאפשר אליהם גישה במעלית אשר מימדיה מותאמים להסעת אופניים.</p>





<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>ד</p> <p>1. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל המחברת בין הרחובות הסובבים את התכנית לבין הכיכר העירונית שבלב המתחם, כמסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובינוי אדריכלי. הזות מיקום זיקות ההנאה ללא שינוי בשטחן ותיפקודן הכולל לא יהוו סטיה לתוכנית זו.</p> <p>3. לא יותר גידור המונע מעבר חופשי בשטח של זיקת הנאה.</p> <p>4. שיפוע רמפות הכניסה/יציאה למרתף החניה לא יהיה באיזור זיקת הנאה להולכי רגל.</p>	
<b>מסחר</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>חנויות, קיוסקים, בתי קפה, שרותי אשנב ובנקאות, שרותי בריאות ומרפאות ובלבד שלא יהוו מטריד סביבתי למגורים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו פונקציות מבשלות המהוות מטריד למגורים.</p> <p>2. מתקנים טכניים שימוקמו על הגג יוסתרו ויעוצבו כחזית חמישית, בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית יהוד-מונסון.</p> <p>3. מתקני מיזוג אוויר ואוורור יותקנו בהתאם לתקנות למניעת רעש.</p> <p>4. לא תותר התקנת מערכות טכניות שמהוות מטריד למגורים על גבי חזיתות המבנים.</p> <p>5. השטחים הלא מבונים בתחום המגרשים המסחריים יפותחו לטובת שהיית הציבור וגישה לשטחי המסחר. שטחים אלו לא יגודרו או יחסמו למעבר הציבור.</p> <p style="text-align: right;">תא שטח 51 :</p> <p>1. המסחר יבנה במבנה נפרד בתחום קווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. המסחר יפנה דרומה לדרך העצמאות וכלפי זיקות הנאה צמודות.</p> <p>3. חזית לכיוון מגרש 12 תהיה אטומה ובקו בניין 0.</p> <p>4. הכניסות למסחר תהינה במפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>5. תותר הבלטת גגון לכיוון רחוב העצמאות בקו בניין 0.</p> <p style="text-align: right;">תא שטח 60 :</p> <p>1. המסחר יבנה במבנה נפרד בתחום קווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. המסחר יופנה כלפי זיקות ההנאה הצמודות וצפונה כלפי הכיכר העירונית (תא שטח 52).</p> <p>3. חזית לכיוון מגרש 12 תהיה אטומה ובקו בניין 0.</p> <p>4. הכניסות למסחר תהינה במפלס המדרכה הסמוכה.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>גינון ונטיעות, פינות ישיבה, מצללות, תאורה, מתקנים טכניים מעל ומתחת לפני הקרקע, מתקנים למשחק וספורט, מתקני כושר חוץ, ריהוט חוצות, אלמנטים פיסוליים, בריכות נוי, תאורת רחוב, שבילים ומעברים להולכי רגל, מדרכות, שבילי אופניים, רחבות, אזורי משחק שהייה והתכנסות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>

4.3	שטח ציבורי פתוח
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. הריצוף בשצ"פ יהיה מחלחל ככל הניתן וישמש להשהיית והחדרת מי נגר.</p> <p>2. אלמנטים לריצוף יותרו בתכנית של עד 60% מתא השטח.</p> <p>3. יותרו בתחום השצפ"ים שטחי איגום, השהיה וחלחול וזאת בתנאי ששטחי השצפ"פ יתפקדו כאזורי שהייה ופנאי ללא הפרעה ומפגע בטיחותי למשתמשים.</p> <p>4. יש לשמור על עצים קיימים ככל הניתן ולהציע סביבם פיתוח מתחשב במיקומם ובפריסת מערכת השורשים.</p> <p>5. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/ חדרי שנאים.</p> <p>6. נטיעות יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>7. בחזית תא השטח לאורך רחוב ויצמן תתוכנן ותפותח רצועת הליכה ברוחב של 4 מ' כחלק מתכנון הדרך כדי ליצור רצף עם פיתוח המדרכות מצפון ומדרום. רצועה זו תאפשר מעבר תשתיות בתת הקרקע.</p>
4.4	<b>דרך מוצעת</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, שבילי אופניים, תאורה, גינון, מתקני רחוב, ומעבר תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.</p> <p>כל שימושים על פי הגדרת דרך בחוק התו"ב.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון וזאת תוך שמירה על רצועת הליכה ללא קיטועים הפרעות.</p> <p>2. ברחוב ויצמן ובדרך העצמאות, רוחב רצועת ההליכה לא יפחת מ-2 מ', ואילו ברחוב אשכנזי רוחב רצועת ההליכה לא יפחת מ-1.3 מ'.</p>
4.5	<b>ככר עירונית</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>גינון ונטיעות, ריהוט גן, ריהוט רחוב, מתקני שעשועים ומשחקים, פינות ישיבה, תאורה, פרגולות ומצללות, קירות תמך, פיתוח שטח, מדרכות, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל. גישה לרכב חרום. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>במגרש 520 כקבוע בנספח תלת מימדי יותרו שימושי חניה למגרשי המגורים.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. נטיעות יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p>
ב	<p><b>רישום חניונים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מגורים תלת מימד</b></p> <p>1. תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי.</p> <p>2. רישום הזכויות של בעלי הזכויות בחניה יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימן א'1 לחוק</p>



ככר עירונית	4.5
המקרקעין תשכ"ט 1961 (בעלות בחלקה תלת מימדית). 3. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת-ממדי, בטווח של עד 2 מ' לכל כיוון לגבולות האנכיים בלבד.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
										מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי					
1230	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 15	(2)	82	55	5277	3690	(1) 8282	1914	10	מגורים	ד' מגורים
	(6)	(6)	(6)	(6)							(5) 675	640	1914	10	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
2280	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(8) 15	(2)	152	(7) 75	8085	6840	(1) 15352	2921	11	מגורים	ד' מגורים
											30	(9) 270	2921	11	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
											100	500	2921	11	מסחר	ד' מגורים
2010	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(10) 14	(2)	134	(7) 65	8823	6030	(1) 13534	3129	12	מגורים	ד' מגורים
											150	550	3129	12	מסחר	ד' מגורים
1140	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(11) 14	(2)	76	75	3600	3420	(1) 7676	1312	13	מגורים	ד' מגורים
											100	300	1312	13	מסחר	ד' מגורים
	(4)	(4)	(4)	(4)		1			55		20	180	410	51	מסחר	מסחר
	(13) 0	(13) 0	(13) 0	(13) 0	4					(12) 3999			1332	52	חניון	ככר עירונית
	(4)	(4)	(4)	(4)		1			85			50	63	60	מסחר	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- שטח דירה כולל ממוצע יהיה 112 מ"ר (100 מ"ר עיקרי). מתוך כלל יחידות הדיוור בתחום התכנית לפחות 100 יחידות דיוור תהיינה דירות קטנות ששטחן הכולל המרבי יהיה עד 75 מ"ר (63 מ"ר עיקרי).
- ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה בין מגרשי המגורים בשיעור של עד 10%.
- התכנית תאפשר תוספת 2 קומות נוספות (8 מ') בכפוף להוראות תמ"א 4/2 על תיקוניה, באישור רת"א וועדת מ"מ. ככל שלא יבוקש שינוי בגובה, לא נדרש לעמוד בסעיף זה. התוספת תאפשר ללא שינוי במספר יחידות הדיוור או זכויות הבניה.
- תותר הבלטת גגון לשימושי המסחר עד לקו בניין אפס.
- בתאי השטח למגורים (מס' 10,11,12,13) תותר תוספת שטחי שירות של 1,340 מ"ר סה"כ, עבור קולונדות בלבד.
- במקרה של בניית מרתף משותף יתאפשר ניוד שטחי שרות תת קרקעים בהיקף של עד 30% בין מגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מתוכם יוקצה שטח של 1 מ"ר לכל יח"ד עבור שימושים לרווחת דיירים. יותר ניוד שטחים אלו בין תאי השטח השונים ביעוד מגורים ובלבד שיוותר בכל תא שטח מרחב מתאים להקמת מועדון דיירים. ניצול השטח הנ"ל כל שימוש אחר מלבד רווחת דיירים, יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- (2) 86 מטר מעל פני הים. כמפורט בהוראות תמ"א 4 / 2 על תיקוניה, עפ"י אישור הועדה למר"מ. ניתן יהיה להגיש היתר הפרץ גובה מרבי זה, ככל ויתקבלו אישורי הגובה, כמפורט בהוראות תמ"א 4 / 2 על תיקוניה, לעת הוצאת היתר בניה.
- (3) מספר הקומות כולל: קומה ציבורית/מסחרית, מעליה קומה ציבורית/מגורים ומעליהן 13 קומות מגורים. תוספת הקומות מעל גובה 86 מעפ"י בכפוף לאישור רת"א כמפורט בהערה ג' ברמת הטבלה.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) עבור חצרות מקורות.
- (6) בתא שטח 10 תותר חריגה מקו בנין עד לגבול המגרש לטובת חצרות לגני הילדים ולמעונות בלבד.
- (7) תכסית הבינוי מקומה 5 ומעלה תהיה עד 55%.
- (8) מספר הקומות כולל: קומה ציבורית/מסחרית, מעליה קומה ציבורית/מגורים ומעליהן 13 קומות מגורים. תוספת הקומות מעל גובה 86 מעפ"י בהתאם לאישור רת"א כמפורט בהערה ג' ברמת הטבלה.
- (9) תותר המרה של שטחים אלו לשימוש מסחר המשרת את שטחי הציבור המבונים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
- (10) מספר הקומות כולל: קומה ציבורית/מסחרית ומעליה 13 קומות מגורים. תוספת הקומות מעל גובה 86 מעפ"י בכפוף לאישור רת"א כמפורט בהערה ג' ברמת הטבלה.
- (11) מספר הקומות כולל: קומה ציבורית/מסחרית ומעליה 13 קומות מגורים. תוספת הקומות מעל גובה 86 מעפ"י בהתאם לאישור רת"א כמפורט בהערה ג' ברמת הטבלה.
- (12) זכויות הבניה בתת הקרקע משוייכים למגרש תלת מימדי 520 וישמשו את המגורים שבתאי שטח 10-13.
- (13) ק.ב. תת-קרקעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה ואישורה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית. התכנית תכלול את הנושאים הבאים:
  - א. מיקומם הסופי של המבנים, אופן דירוגם ביחס לרחוב, מפלס ה-0.00 שלהם, גובה הקומות, צורת הגגות, השטחים המקורים והחזיתות. קביעת מפלסי הכניסה ייקבע, בין היתר, תוך מתן מענה להיבטי ניקוז.
  - ב. מיקום הכניסות והיציאות לשימושים השונים (מגורים, מסחר, שטחי הציבור המבונים), מיקום הכניסות והיציאות לחניונים.
  - ג. מיקום והפניות שטחי המסחר.
  - ד. שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
  - ה. קביעת עקרונות הפיתוח, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, לרבות גינות צמודות לשטחים הפתוחים ולשטחי הציבור.
  - ו. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בתחום התכנית.
  - ז. הגדרת מיקומן המדויק והסופי של זיקות ההנאה וחיבורן לצורך נגישות מקסימאלית כמסומן בתשריט.
  - ח. הנחיות עיצוב הקולונדה והחזית המסחרית.
  - ט. פתרונות חניה לרבות מיקומן הסופי של רמפות כניסה ויציאה לכלי רכב.
  - י. פתרונות אשפה.
  - יא. חומרי גמר.
  - יב. תכנית ניהול נגר עילי עם אזורי השהייה וחלחול בכל שטח התכנית באישור הגורם המוסמך, לרבות מתן פתרונות ניקוז.
  - יג. תכניות כוללות למים, ניקוז ביוב וחשמל אשר יאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם כחוק.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים. הסכם הניהול של המתחזק (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969) יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי. תנאי למתן תעודת גמר, תחילת פעולתו של המתחזק. חוזי המכר יכללו בתקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לתחזוקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.
4. לעת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בנייה, תבוצע בדיקה נוספת לעמידה בזכויות שמש ומטרדי רוח, אשר תתבסס על תכניות בינוי ופיתוח מעודכנות. בהתאם לתוצאות הבדיקה, וככל ויידרש, יקבעו האמצעים למיתון רוחות במפלס הפיתוח, לרבות במפלסי הביניים, בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
5. תנאי לתוספת 2 קומות ולבניה מעל גובה +86.0 מעפ"י הינו אישור רת"א וועדת מר"מ בהתאם להוראות תמ"א 4/2 על תיקוניה.
  - א. ככל ותאושר תוספת 2 קומות כנ"ל תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקת מיקרו-אקלים (רוח והצללה) לאישור הגורם המוסמך.
  - ב. ככל ותאושר תוספת הקומות האמורה, תהיה העדפה לצמצום הבינוי בתא שטח 13, במטרה למנוע ככל הניתן כריתה של עצים מס' 111-115 המסומנים לכריתה בנספח העצים.
6. תנאי למתן היתר יהיה בדיקה הידראולית של הקו המאסף לביוב של יהוד לכיוון אור יהודה



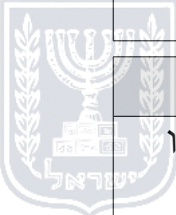


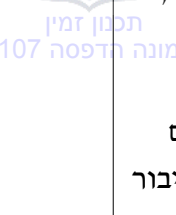
תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 107

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 107</p>	<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>כולל קווים הנותנים מענה לפיתוח התוכנית המוצעת, לאישור הגורם המוסמך. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה שדרוג קו הביוב מאסף ויצמן. 8. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות סביבתיות כמופיע בסעיף 6.4 להלן.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 107</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. תקן החניה המרבי למגורים יעמוד על 1:1 מקומות חניה ליחיד (לא כולל חנית נכים). תקן החניה ליתר השימושים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. 2. תותר הקמת מרתף משותף למגרשים סמוכים. 3. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים - במסגרת היתרי הבנייה יוקצו עמדות טעינה לרכבים חשמליים ולאופניים חשמליים בשטחי החניה המוצעים, תוך הכנת והתאמת התשתיות במקום לעמדות אלו (התאמת תשתית החשמל, עמידה בהספקים וכדו'). היקף ומיקום סופי של עמדות טעינה יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח. בנוסף, יש להבטיח שהתנאים והתשתיות, יאפשרו בעתיד גם את הגדלת מספר עמדות הטעינה, בהתאם למגמה להגדלת השימוש ברכבים חשמליים. 4. החניות הנדרשות לפי התקן למסחר ולמבני ציבור יתפקדו כחניות ציבוריות, ולא יוצמדו ליחידות כלשהן.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 107</p>	<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך כלל השטחים הנכללים בתכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). 3. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו עפ"י דו"ח הידרולוגי, בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה. 4. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 1,442 מ"ק ליממה לשטח מגרש של 12,774 מ"ר, המהווים 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50 במגרשים של מעל 5 דונם, בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 107</p>	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. פסולת בניין: א. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. טיפול בפסולת בניין ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס. 2. אזבסט: א. כתנאי להיתר בנייה לכל בניין ולכל פעולה מקדימה בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט ופינויו לאתרים מורשים, בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס. 3. רעש: א. כתנאי להוצאת היתר הבניה יוכן דו"ח אקוסטי מפורט, לאישור הגורם המוסמך, בהתאם לתכנית הבינוי ולנתונים תחבורתיים עדכניים. המיגון האקוסטי הדירתי ומיגון מוסדות הציבור ייקבעו בהתאם להנחיית הדו"ח האקוסטי. כמו כן, לעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות הטכניות, מיקומן, הרעש הצפוי מהן והפתרונות בהתאם. הכל לפי המלצת הדו"ח הסביבתי ובאישור הגורם המוסמך.</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>4. קרינה :</p> <p>-חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע. מערכות החשמל יתואמו עם חח"י בדבר תכנון, הקמה, הנחיות לגבי מרחקי בנייה (ומגבלות שימוש) בתשתית חשמל הקיימת והמתוכננת.</p> <p>5. מניעת מטרדים בזמן הבנייה :</p> <p>- תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סבבתי לבדיקה ואישור הגורם הסביבתי המוסמך. המסמך יכלול הנחיות לשלבויות בניה, התייחסות להיבטי רעש, רעידות ואבק הצפויים למבני המגורים הסמוכים לתכנית ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>6. פסולת ביתית :</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פתרונות לפינוי וטיפול בפסולת עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ב. פתרון האשפה יתכונן כך שתהיה הפרדה בין פסולת ביתית למגורים ולבין פסולת למסחר. ככל ויוחלט על פתרון פניאומטי :</p> <p>- תוגש פרשה טכנית אשר תכלול מפרט טכני ואת אופן הטיפול במטרדי ריח, רעש ותשטיפים. המתקן יוטמע בתת הקרקע.</p> <p>- הנספח יכלול מפרט טכני, כמות פסולת מתוכננת, כדאיות כלכלית לכמות הנמוכה של יח"ד, אופן הטיפול במטרדים של ריח, רעש, טיפול בתשטיפים, ארובות ועוד.</p> <p>ככל ויוחלט על פתרון של מיכלי אצירת פסולת :</p> <p>- המיכלים ימוקמו ככל האפשר בתחומי המגרש במקומות מוסתרים, בתת הקרקע או במוטמנים באזורי המגורים.</p> <p>- אשפה משימוש מסחר, תינתן עדיפות לחדרים סגורים או מיכלי אצירה מוטמנים.</p> <p>- ככלל מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למס' זרמים ברמת המגרש/ בניין המוסמך וכלל הפחות ל-3 זרמים : מסחר, פסולת רטובה (אורגנית) ופסולת יבשה (אריזות, מיכלים וכד').</p> <p>7. אנרגיה מתחדשת : תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה ביצוע סקר אנרגיה לתכנון המפורט של המתחם ואישורו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך. סקר האנרגיה יקבע יעדים אנרגטיים למתחם, לרבות אחוז האנרגיה בכלל הצריכה שתסופק ע"י אנרגיה מתחדשת.</p> <p>8. זיהום קרקע :</p> <p>א. לא יותרו שימושים רגישים בתחום הרדיוס של 80 מ' מתחנת הדלק, בהתאם למגבלות תמ"א 4/18 לתחנות דלק.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה ביצוע דיגום גז הקרקע בהתאם לתכנית אשר תאושר על ידי המשרד להגני"ס.</p> <p>9. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים : אשפה, ביוב, רעש, איכות אויר לרבות מערכות אוורור חניונים, מערכות מיזוג אויר (כולל מיקום פתחי אוורור), ופתרונות למניעת ריחות ורעש בין השימושים השונים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. בשלב ההיתר תיבחן העמדת המבנים בתא השטח 13, במטרה למנוע ככל הניתן כריתה של עצים מס' 111-115 המסומנים לכריתה בנספח העצים.</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>העצים הבוגרים יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עץ המסומנים לשימור ואלה ישולבו בתכנון.</p> <p>3. מבנים, קומות המרתף וכל עבודת בנייה ופיתוח יתוכננו ויבוצעו תחת הנחיות מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות, באופן שיאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, שינוי בסיווג עץ בוגר בהליך הרישוי, עד 10% ממספר העצים הבוגרים, ובאישור פקיד היערות, לא ייחשב סטייה לתכנית זו.</p> <p>5. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. ביצוע תשתיות יתואם עם הגורם המוסמך, לפי העניין.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b> <b>סימון בתשריט : להריסה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1. מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים החדשים מתוקף תכנית זו, , והרס כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>2. תותר הריסה בשלבים.</p>	
<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון :</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), על תיקוניה, לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה הינו 86 + מ' מעל פני הים, לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה - כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א. למעט בתא שטח מספר עשר בו מאושרת חריגה לגובה 86.1 + מ' מעל פני הים (10 ס"מ מעל לגובה 86+). תתאפשר תוספת של 2 קומות מעל לגובה זה באישור רת"א וועדת מר"מ.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ירשמו על שם הרשות המקומית על פי חוק.</p> <p>השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b> <b>סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ובהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, ללא הסכמת הבעלים.</p> <p>2. רישום וחלוקה מחדש יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר לבניין האחרון שיבנה בכל מתחם</p>	



<b>6.10</b>	<b>איחוד וחלוקה</b> <b>סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</b>
	בהתאם לתכנית. 3. השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

<b>6.11</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	<p>א. תנאי למתן היתרי הבניה או היתר לעבודות פטורות מהיתר יהיה גיבוש ספקטרום-תגובה על בסיס הגדרות הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים המאפיינים את שטח ההיתר, ויצירת תכן סייסמי והנחיות ביסוס ליישום בהתאם, על ידי גורם מוסמך לכך.</p> <p>ב. תנאי לאישור תכנית הפיתוח של מתחמים הכוללים מבנים רבי קומות, מבני ציבור קולטי קהל או מבנים שאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר כהגדרתו במסמך רשמי המפרט את אופן ביצועו, תכולתו ותפוקותיו, ממצאי הסקר יוטמעו בתכן הסייסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים.</p> <p>ג. לאור החשש מהגברה חריגה יש להחמיר בסווג הקרקע בדרגה אחת ביחס לסווג המתקבל מהנתונים הגיאוטכניים.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	שלבי ביצוע	<p>התכנית תהיה ניתנת לביצוע בשלבים או בהינף אחד. במידה ויוחלט לבצע את התכנית בשלבים, שלבי הביצוע ייקבעו ע"י הועדה המקומית, תוך מתן מענה לפתרון לנגישות, לחניה, למעבר הולכי רגל ותפקוד המגרש כיחידה עצמאית.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

