

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-1049899

מתחם בן צבי, כצלסון | יהוד מונוסון

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/09/2024

לאשר את התוכנית

07/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005201620/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מתחם במרכז של העיר יהוד, בשטח של כ- 31 דונם ובו קיימים 11 מבני מגורים המיועדים לפינוי, מבני ציבור ומבנה מסחר.

תחום התכנית נמצא בין רח' כצלסון מצפון, רח' מוהליבר ממזרח, בניינים צמודי קרקע מדרום וגן כצלסון ממערב.

התכנית להתחדשות המתחם מהווה חלק מתהליך תכנוני נרחב של התחדשות עירונית בעיר יהוד בהתאם לעקרונות תכנית אב להתחדשות "ליבת העיר", תוך העצמת זכויות בניה לאורך הרחובות הראשיים.

כחלק מתפיסה הכוללת של חיזוק הרחובות הראשיים, המתווה להתחדשות השכונה כולל בינוי אינטנסיבי לאורך רחובות מוהליבר וכצלסון בעירוב שימושים של מגורים ומסחר. בלב המתחם מוצע בינוי של מבני מגורים משולבים בשטחי ציבור בקומות הקרקע, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ותוואי דרך חדש אשר ממשיך את רחוב חזנוביץ'.

התכנית המוצעת כוללת שינוי יעודי הקרקע, קביעת זכויות להקמתן של 1,083 יח"ד במקום 320 קיימות, קומת קרקע מסחרית, ושטחים למוסדות ציבור, הכל בתמהיל מגוון וגבהי מבנים הנעים בין 10-15 קומות. בתכנית כלולים בין היתר הוראות לפיתוח המרחב הציבורי, הוראות למתן מענה לצרכים הפרוגרמטיים ותחבורתיים וכן הוראות לפיתוח תשתיות הנחוצות להליך ההתחדשות.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

|                        |           |                                    |
|------------------------|-----------|------------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מתחם בן צבי, כצלסון   יהוד מונוסון |
|------------------------|-----------|------------------------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 411-1049899 |
|-------------|-------------|

|            |             |
|------------|-------------|
| שטח התכנית | 31.213 דונם |
|------------|-------------|

|              |            |                   |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 לא

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי יהוד-מונסון

קואורדינאטה X 190342

קואורדינאטה Y 659752

### 1.5.2 תיאור מקום

רחובות כצלסון, מוהליבר, בן צבי

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

יהוד-מונסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה

פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב    | מספר בית | כניסה |
|------|---------|----------|-------|
| יהוד | בן צבי  | 16       |       |
| יהוד | בן צבי  | 21       |       |
| יהוד | בן צבי  | 17       |       |
| יהוד | בן צבי  | 26       |       |
| יהוד | בן צבי  | 13       |       |
| יהוד | בן צבי  | 15       |       |
| יהוד | בן צבי  | 19       |       |
| יהוד | בן צבי  | 23       |       |
| יהוד | בן צבי  | 20       |       |
| יהוד | בן צבי  | 28       |       |
| יהוד | בן צבי  | 14       |       |
| יהוד | בן צבי  | 22       |       |
| יהוד | בן צבי  | 18       |       |
| יהוד | בן צבי  | 24       |       |
| יהוד | כצלסון  | 14       |       |
| יהוד | כצלסון  | 28       |       |
| יהוד | כצלסון  | 22       |       |
| יהוד | כצלסון  | 24       |       |
| יהוד | כצלסון  | 20       |       |
| יהוד | כצלסון  | 18       |       |
| יהוד | כצלסון  | 26       |       |
| יהוד | כצלסון  | 16       |       |
| יהוד | מוהליבר | 5        |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6711     | מוסדר   | חלק           | 372-389             |                   |

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת     | סוג יחס | הערה ליחס                                                                              | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-----------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>ממ/ 865</u>        | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/865 ממשיכות לחול.         | 1782               |                         |     | 02/12/1971 |
| <u>יד/ 6154</u>       | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 6154 ממשיכות לחול.       | 5104               | 3692                    |     | 21/08/2002 |
| <u>יד/ 890 / ב/ 1</u> | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 890 / ב/ 1 ממשיכות לחול. | 3854               | 1441                    |     | 14/01/1990 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך                             | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך       | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                                      | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------------------------|-------|----------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית                         | מחייב |          |                   |             | דוד גלור         |                   |                                                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע                        | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | דוד גלור         |                   | תשריט מצב מוצע                                   | לא                  |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | רקע   |          | 9                 | 14/09/2023  | יאיר קורנברג     | 10: 46 14/09/2023 | נספח מים וביוב                                   | לא                  |
| חוות דעת כלכלית                       | רקע   |          | 43                | 28/09/2023  | גלעד לוקר        | 14: 57 23/05/2024 | שומת מקרקעין מבוססת הנחה - חוות דעת לפי תקן 21.1 | לא                  |
| חוות דעת סביבתית                      | רקע   |          | 40                | 01/04/2022  | אנני גלר בלבן    | 14: 02 02/05/2023 | נספח סביבתי                                      | לא                  |
| חוות דעת סביבתית                      | רקע   |          | 72                | 11/04/2022  | אנני גלר בלבן    | 10: 31 10/05/2023 | חוות דעת אקלימית                                 | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה                   | מחייב |          | 26                | 28/09/2023  | גלעד לוקר        | 12: 02 10/10/2024 | טבלאות הקצאה ואיזון                              | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה                   | רקע   |          | 33                | 28/09/2023  | גלעד לוקר        | 12: 03 10/10/2024 | מסמך עקרונות - טבלת הקצאה ואיזון                 | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה                   | רקע   |          | 11                | 28/09/2023  | גלעד לוקר        | 09: 34 05/11/2023 | נספח שיעבודים                                    | לא                  |
| ניקוז                                 | רקע   |          | 29                | 10/12/2023  | יאיר קורנברג     | 19: 14 10/12/2023 | נספח ניקוז                                       | לא                  |
| נספח חברתי                            | רקע   |          | 47                | 01/03/2023  | אביטל אורצקי     | 16: 23 30/04/2023 | תסקיר חברתי                                      | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור                   | רקע   |          | 8                 | 15/11/2023  | עינת ליברמן אוזן | 08: 52 20/12/2023 |                                                  | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים                  | מחייב |          | 35                | 29/01/2023  | שבתאי גונן       | 13: 59 29/01/2023 | נספח שמירה על עצים בוגרים                        | לא                  |
| תנועה                                 | רקע   |          | 19                | 01/11/2023  | דן פוכס          | 17: 19 03/12/2023 | בדיקה תחבורתית מקדימה                            | לא                  |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | רקע   | 1: 500   | 1                 | 12/09/2023  | יאיר קורנברג     | 10: 46 14/09/2023 | נספח מים וביוב                                   | לא                  |
| בינוי ופיתוח                          | רקע   | 1: 500   | 1                 | 08/10/2024  | יעל מוריה        | 12: 57 14/10/2024 | נספח בינוי ופיתוח - חתכים                        | לא                  |
| בינוי ופיתוח                          | רקע   | 1: 500   | 1                 | 08/10/2024  | יעל מוריה        | 12: 57 14/10/2024 | נספח בינוי ופיתוח - תכניות                       | לא                  |
| מתחמי תכנון                           | מחייב | 1: 500   | 1                 | 30/05/2022  | דוד גלור         | 15: 12 02/06/2022 | נספח מתחמי תכנון                                 | לא                  |
| ניקוז                                 | רקע   | 1: 500   | 1                 | 12/09/2023  | יאיר קורנברג     | 19: 16 10/12/2023 | נספח ניקוז                                       | לא                  |

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                       | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250   | 1                 | 29/01/2023  | שבתאי גונן | 13: 58 29/01/2023 | נספח שמירה על עצים בוגרים - תשריט | לא                  |
| תנועה                | רקע   | 1: 500   |                   | 17/01/2023  | דן פוכס    | 12: 56 14/10/2024 | נספח תחבורה ציבורית               | לא                  |
| תנועה                | רקע   | 1: 500   | 1                 | 03/09/2023  | דן פוכס    | 12: 56 14/10/2024 | נספח תנועה                        | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 500   | 1                 | 07/02/2022  | ברני גטניו | 17: 07 22/01/2023 | תשריט מצב מאושר                   | לא                  |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 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             |
|-------------|-------------|-------------|------------|--------------------------------------|-------------|---------------|-----|-------------|-----|-------------------|
|             | ועדה מקומית | ועדה מקומית |            | יהוד מונוסון                         | יהוד        | מרבד הקסמים   | 6   | 03-5391212  |     |                   |
|             | פרטי        |             |            | איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ | תל אביב-יפו | שד' שאול המלך | 35  | 074-7668217 |     | diklap@icrr.co.il |

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר  | סוג       | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד                       | ישוב        | רחוב        | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                  |
|--------------|-----------|--------------|------------|--------------------------------|-------------|-------------|-----|-------------|------------|------------------------|
| אדריכל       | עורך ראשי | דוד גלור     | 29627      | גלור תכנון ואדריכלות בע"מ      | תל אביב-יפו | נמל תל אביב | 36  | 03-6013701  |            | dud@gaplde.com         |
| אדריכלית נוף | עורך ראשי | יעל מוריה    | 31959      | מוריה אדריכלים Studio MA       | תל אביב-יפו | דרור        | 7   | 03-5664006  |            | office@studio-ma.co.il |
|              | מתכנן     | אביטל אורצקי |            | אורבניקס - תכנון, כלכלה וסביבה | רמת גן      | ז'בוטינסקי  | 1   | 03-6102809  | 03-7526182 | avital@urbanics.co.il  |
| אגרונום      | אגרונום   | שבתאי גונן   |            | גונן - עצים וסביבה בע"מ        | כוכב יאיר   | (1)         |     | 079-5599799 |            | gonen@trees.co.il      |

| מקצוע/תואר        | סוג         | שם               | מספר רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב     | רחוב              | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                      |
|-------------------|-------------|------------------|------------|------------------------------------------|----------|-------------------|-----|-------------|------------|----------------------------|
|                   | מודד        | ברני גטניו       | 570        | דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות             | בני ברק  | הירקון            | 67  | 03-7541000  |            |                            |
| יועצת מיקרו אקלים | יועץ        | אנני גלר בלבן    |            | אביב - ניהול הנדסה ומערכות מידע          | ראש העין | העבודה            | 7   | 03-9024004  |            | annie.geller@avivamcg.com  |
| שמאי מקרקעין      | שמאי        | גלעד לוקר        | 4071822    | לוקר שמעון כלכלה ושמאות מקרקעין          | רמת גן   | דרך אבא הלל       | 7   | 052-3235530 |            | gilad@lo-sh.co.il          |
| מתכנתת ערים       | מתכנן       | עינת ליברמן אוזן |            | אורבניקס - תכנון, כלכלה וסביבה           | רמת גן   | ז'בוטינסקי        | 1   | 03-6102828  |            | einat@urbani.cs.co.il      |
| יועץ תנועה        | מהנדס       | דן פוכס          | 6238       | דגש הנדסה                                | רמת גן   | דרך בן גוריון דוד | 2   | 03-7554444  |            | dan@dgsh.co.il             |
| מהנדס             | יועץ תשתיות | יאיר קורנברג     | 35422      | סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ | פתח תקוה | אימבר             | 14  | 03-9239003  | 03-9239004 | office@sbk-eng.co.il       |
|                   | יועץ סביבתי | סיוון שטח        |            | אביב - ניהול הנדסה ומערכות מידע          | ראש העין | העבודה            | 27  |             |            | sivan.shatach@avivamcg.com |

(1) כתובת: ת.ד. 926.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח                 | הגדרת מונח                                                                                                                            |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בנין גבוה            | בהתאם להגדרתו בתקנות חוק תו"ב.                                                                                                        |
| בנין רב קומות        | בהתאם להגדרתו בתקנות חוק תו"ב.                                                                                                        |
| חזית פעילה           | חזית מסחרית בקומת הקרקע, בהתאם לסימון בתשריט, בה יחויבו אחד או יותר משימושים הבאים: מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. |
| יח"ד קטנה            | יח"ד ששטחה הכולל אינו עולה על 75 מ"ר.                                                                                                 |
| יח"ד קטנה מאוד       | יח"ד ששטחה הכולל אינו עולה על 55 מ"ר.                                                                                                 |
| תכנית עיצוב אדריכלית | תכנית הקובעת את כללי הבינוי והעיצוב האדריכליים והפיתוח למבנים ולשטחים הציבוריים הגובלים, עפ"י גבול מתחם כמסומן בתשריט, בקנ"מ 1:250.   |

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 למתחם התחום בין רחובות כצלסון, מוהליבר ובן צבי במסלול של פינוי-בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטחי מסחר, שטחי ציבור בנויים ופתוחים, מרחב ציבורי מפותח, תוך יצירת סביבת חיים המעודדת הליכה ברגל ורכיבה על אופניים, ובהתאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע ממגורים ג', מגורים ג'1, שצ"פ ומסחר ליעודי קרקע מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושימושי ציבור במגרשי המגורים.
3. מתן הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלות בניה לגובה.
4. קביעת חתכי רחוב מנחים, מערך תנועה לכלי רכב והולכי רגל, וזיקות הנאה לציבור.
5. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה.
7. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח   |
|---------------------|-----------|
| מגורים ד'           | 106 - 101 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 302 ,301  |
| שטח ציבורי פתוח     | 203 - 201 |
| דרך מאושרת          | 401       |
| דרך מוצעת           | 505 - 501 |

| סימון בתשריט           | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה    | מגורים ד'           | 106 ,103 ,101  |
| בלוק עץ/עצים לכריתה    | דרך מאושרת          | 401            |
| בלוק עץ/עצים לכריתה    | מבנים ומוסדות ציבור | 302 ,301       |
| בלוק עץ/עצים לכריתה    | מגורים ד'           | 106 - 101      |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | דרך מאושרת          | 401            |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | דרך מוצעת           | 505            |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | מבנים ומוסדות ציבור | 302 ,301       |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | מגורים ד'           | 106            |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | שטח ציבורי פתוח     | 203 - 201      |
| זכות מעבר למעבר רגלי   | דרך מוצעת           | 503 ,501       |
| זכות מעבר למעבר רגלי   | מגורים ד'           | 106 - 103 ,101 |
| זכות מעבר למעבר רגלי   | שטח ציבורי פתוח     | 202            |
| חורשה לשימור           | מגורים ד'           | 106            |
| חזית מסחרית            | מגורים ד'           | 106 ,103 ,101  |
| מבנה להריסה            | דרך מוצעת           | 502 ,501       |
| מבנה להריסה            | מגורים ד'           | 106 - 101      |
| מבנה להריסה            | שטח ציבורי פתוח     | 203 ,201       |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת          | 401            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת           | 505 - 501      |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 301            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד'           | 106 - 101      |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח     | 203 - 201      |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד       | מ"ר    | אחוזים |
|------------|--------|--------|
| דרך מאושרת | 2,471  | 7.92   |
| מבנה ציבור | 3,607  | 11.56  |
| מגורים ג'  | 6,744  | 21.61  |
| מגורים ג'1 | 17,050 | 54.63  |
| מסחר       | 751    | 2.41   |

| מצב מאושר       |        |        |
|-----------------|--------|--------|
| יעוד            | מ"ר    | אחוזים |
| שטח ציבורי פתוח | 590    | 1.89   |
| סה"כ            | 31,213 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 2,473.44  | 7.92         |
| דרך מוצעת           | 1,629.07  | 5.21         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 3,540.84  | 11.33        |
| מגורים די           | 20,986.74 | 67.17        |
| שטח ציבורי פתוח     | 2,615.09  | 8.37         |
| סה"כ                | 31,245.18 | 100          |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. בקומת הקרקע:</p> <p>א. מסחר.</p> <p>ב.. שימושי ציבור כגון : חינוך, תרבות וקהילה ודת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. קומת קרקע:</p> <p>א. מפלסי הכניסות לשטחי מסחר יהיו ככל הניתן במפלס פני המדרכה הגובלת.</p> <p>ב. החזית המסחרית תבוצע כחזית פעילה. אורך החזית הפעילה לא יפחת מ-60% מסך אורך החזית הפונה לרחוב.</p> <p>ג. לאורך רחובות כצלסון ומוהליבר תותר קולונדה בקומת הקרקע, שטח הקולונדה ירשם בזיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>ד. בקומת הקרקע תותר הקמת קומת גלריה. קומת הגלריה לא תבוא במנין מספר הקומות.</p> <p>ה. שטח הקולונדה והמעברים המקורים יפותח כהמשך רציף של המדרכות הגובלות במפלס הפיתוח ויובטח מעבר רציף והמשכי ללא חסימות.</p> <p>ו. יובטחו כניסות נפרדות למסחר, לשימושים ציבוריים ולמגורים.</p> <p>ז. תובטח הפרדת מערכות האוורור של שטחי מסחר.</p> <p>ח. תובטח הפרדת אשפה בין מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.</p> <p>2. מגורים :</p> <p>א. לא יותרו דירות גן.</p> <p>ב. קומות קרקע עד קומה 4 : בחזיתות הפונות לרחובות לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין המסומן בתשריט בצבע אדום</p> <p>ג. קומה 5 ואילך : תבוצע נסיגה בהתאם לקו בנין עילי כפי שמפורט בתשריט בצבע תכלת. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין זה בחזיתות הפונות לרחובות.</p> <p>ד. מערכות טכניות לא יבלטו מן המבנה ויתוכננו כחלק אינטגרלי בעיצוב הכולל של המבנה. לא תותר הפנייתן לחזית הרחוב.</p> <p>ה. בינוי של מתקנים טכניים על פני הגגות יוצנע ויוסתר ככל הניתן ויתוכנן כחלק אינטגרלי בעיצוב הכולל של המבנה.</p> <p>ו. בגגות המבנים תותר הקמת תשתית להשהייה וניהול מי נגר.</p> <p>3. מגרש פינתי :</p> <p>במגרשים פינתיים בין רחובות, המבנה יפנה חזית ראשית לכל הרחובות הגובלים.</p> <p>4. מס' מבנים בתא שטח :</p> <p>תותר הקמת מספר בניינים בתא שטח אחד לרבות אגפים צמודים לבניין המשלימים חזית לרחוב, ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים בין הבניינים עפ"י המפורט להלן :</p> <p>1. מרחק מבניין אשר גובהו עד 10 קומות (לרבות קומת קרקע וקומת גג) לא יפחת מ- 10 מ'.</p> |



## 4.1

## מגורים ד'

2. מרחק מבניין אשר גובהו מעל 10 קומות לא יפחת מ- 15 מ'.
3. מרחק בין שני בניינים, האחד אשר גובהו עד 10 קומות (לרבות קומת קרקע וקומת גג), והשני אשר גובהו מעל 10 קומות, לא יפחת מ- 10 מ'.

ב

## זכות מעבר

1. זיקות ההנאה כמפורט בתשריט ובסעיף 6.3.
2. תובטח זיקת הנאה להולכי רגל בין רח' מוהליבר לבין הדרך המוצעת המוגדרת בתשריט בתאי שטח 501 ו- 502. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, ניתן יהיה לשנות את התוואי של זיקת ההנאה מתאי שטח 101 לתא שטח 104 ובלבד שישמר רצף הליכתי דרך מגרשי המגורים אל השטחים הציבוריים.
3. בתחום זיקות ההנאה הגובלות בשצ"פ 201, 202, 203, תדרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים או אלמנטי הצללה אחרים, כיסוי השטח יחושב על פי מופע העצים בבגרותם.

## 4.2

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.2.1

## שימושים

- מעל פני הקרקע:
1. יותרו שימושים למבני חינוך, דת, קהילה, ספורט, בריאות ומרפאות, בכפוף לפרוגרמה כפי שתקבע ע"י הרשות המקומית.
  2. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט.
  3. מחסנים.
  4. שירותים ציבוריים
  5. מתקני תשתית עירוניים
  6. חניה.
  7. חצרות מוסדות ציבור על גג המבנה.
  8. בתא שטח 301 יותר שימוש למסחר נלווה.

מתחת לפני הקרקע:

1. חניה.
2. מתקני הנדסיים.
3. שטחי אחסון לשימוש הרשות המקומית.

## 4.2.2

## הוראות

א

## בינוי

מימוש זכויות הבניה למסחר יעשה באופן שלא יסכל את מימוש הזכויות למבני ציבור.

## 4.3

## שטח ציבורי פתוח

## 4.3.1

## שימושים

פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מחסני גינון, שירותים ציבוריים, מתקני תשתית עירוניים ומתקני חניה לכלי רכב דו גלגלי.

## 4.3.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

## 4.3

## שטח ציבורי פתוח

1. תאי השטח 201, 202 ו- 203 יתוכננו ויפותחו כיחידה תכנונית אחת, רציפה והמשכית.
2. תשמר רציפות בין מפלסי הפיתוח של תאי השטח 201, 202 ו- 203 וכן בינם לבין תאי השטח הגובלים.
3. בתחום השצ"פ תדרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים או אלמנטי הצללה אחרים, כיסוי השטח יחושב על פי מופע העצים בבגרותם.

## 4.4

## דרך מוצעת

## 4.4.1

## שימושים

- מעל פני הקרקע:
1. השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- מתחת לפני הקרקע:
1. בתאי שטח 501 ו- 502 תותר הקמת מעבר תת קרקעי בתחום זכות הדרך בין הקומות התת-קרקעיות של תאי השטח הגובלים. בהתאם למפורט בסעיף 6.1.

## 4.4.2

## הוראות

א

## תשתיות

זיקת המעבר לכלי רכב המחברת בין מרתפי החניה תתואם עם עיריית יהוד, באופן אשר יבטיח עומק אשר יאפשר מעבר תשתיות עירוניות מעל תקרת המעבר. העומק הנדרש למעבר התשתיות יתואם עם הגורמים העירוניים המוסמכים ויקבע בתכנית עיצוב אדריכלית כמפורט בסעיף 6.1.

## 4.5

## דרך מאושרת

## 4.5.1

## שימושים

השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

## 4.5.2

## הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד                | שימוש               | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                   |         |                    | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות |    | קו בנין (מטר)  |      |     |     |
|---------------------|---------------------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|---------|--------------------|-------------------|-----------|------------------------------------|------------|----|----------------|------|-----|-----|
|                     |                     |         |                 | גודל מגרש מוחלט | מעל הכניסה הקובעת |         | מתחת לכניסה הקובעת |                   |           |                                    |            |    | סה"כ שטחי בניה |      |     |     |
|                     |                     |         |                 |                 | עיקרי             | שרות    | עיקרי              |                   |           |                                    |            |    |                | שרות |     |     |
| מגורים ד'           | מגורים              | 101     |                 | 13083           | 5292              |         |                    | 18375             | 147       |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | מסחר                | 101     |                 | 400             | 120               |         |                    | 520               |           |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | <סך הכל>            | 101     | 2698            | 13483           | 5412              | (1) 300 | 13490              | 32685             | 147       | 70                                 | (2) 52     | 15 | 5              | (3)  | (3) | (3) |
| מגורים ד'           | מגורים              | 102     | 1230            | 8277            | 3348              | (1) 150 | 6150               | 17925             | 93        | 90                                 | (2) 52     | 15 | 5              | (3)  | (3) | (3) |
| מגורים ד'           | מגורים              | 103     |                 | 19522           | 8172              |         |                    | 27694             | 227       |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | מסחר                | 103     |                 | 600             | 180               |         |                    | 780               |           |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | מבנים ומוסדות ציבור | 103     |                 | (4) 210         | 50                |         |                    | 260               |           |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | <סך הכל>            | 103     | 4277            | 20332           | 8402              | (1) 300 | 21385              | 50419             | 227       | 70                                 | (2) 54     | 15 | 5              | (3)  | (3) | (3) |
| מגורים ד'           | מגורים              | 104     | 2192            | 11438           | 4788              | (1) 300 | 10960              | 27486             | 133       | 85                                 | (2) 52     | 15 | 5              | (3)  | (3) | (3) |
| מגורים ד'           | מגורים              | 105     |                 | 7998            | 3348              |         |                    | 11346             | 93        |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | מבנים ומוסדות ציבור | 105     |                 | (4) 240         | 60                |         |                    | 300               |           |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | <סך הכל>            | 105     | 1503            | 8238            | 3408              | (1) 150 | 7515               | 19311             | 93        | 70                                 | (2) 52     | 15 | 5              | (3)  | (3) | (3) |
| מגורים ד'           | מגורים              | 106     |                 | 31980           | 14040             |         |                    | 46020             | 390       |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | מסחר                | 106     |                 | 200             | 60                |         |                    | 260               |           |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | מבנים ומוסדות ציבור | 106     |                 | (4) 790         | 200               |         |                    | 990               |           |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מגורים ד'           | <סך הכל>            | 106     | 9065            | 32970           | 14300             | (1) 900 | 45325              | 93495             | 390       | 60                                 | (2) 52.5   | 15 | 5              | (3)  | (3) | (3) |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 301     |                 | 4810            | 1205              |         |                    | 6015              |           |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מבנים ומוסדות ציבור | מסחר                | 301     |                 | 120             | 30                |         |                    | 150               |           |                                    |            |    |                |      |     |     |
| מבנים ומוסדות ציבור | <סך הכל>            | 301     | 1368            | 4930            | 1235              |         | 2736               | 8901              |           | 50                                 | 36         | 9  | 2              | (3)  | (3) | (3) |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד             | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                       |     |                           |                           |
|------------------|------------|----------------|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|---------|-------|------|-----------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                  |            |                |                                                   |                          |                         | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>מוחלט |     |                           |                           |
|                  |            |                |                                                   |                          |                         |                      | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי                 |         |       |      |                       |     |                           |                           |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני                                     | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 36                   |                       | 50    | 14108             | 4338                  |         | 1960  | 7810 | 2169                  | 302 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| (3)              | (3)        | (3)            | (3)                                               | 2                        | 9                       |                      |                       |       |                   |                       |         |       |      |                       |     |                           |                           |

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:

א. בכל תא שטח יותר נידוד של שטחי שירות בין השימושים השונים.

ב. תותר בנייה בקו 0 להקמת מרתפים בתת קרקע.

ג. תכסית הבניה התת קרקעית תקבע בכפוף לפתרונות ניהול מי נגר בהתאם לעקרונות התמ"א התקפה.

ד. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להגדיל את מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ה. בתאי שטח בהם יתאפשרו מספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

ו. ככל שלעת היתר בניה יקבע פתרון המיגון הדירתי כממ"ק, תותר המרה של שטחי שירות לעיקרי בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד. באישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לאשר תוספת שטח שירות של 5 מ"ר לכל יח"ד עבור הממ"ק.

ז. לכל יח"ד יתווספו 12 מ"ר עיקרי לשימוש מרפסת, לא ניתן יהיה לעשות בשטח זה שימוש אחר.

ח. שטחי הקולונדה בקומת הקרקע לא יחושבו במניין השטחים.

ט. מספר היח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מ-20% מסך היח"ד הכולל.

י. מספר יח"ד קטנות מאוד בתכנית לא יפחת מ-15% מסך היח"ד הכולל.

יא. שיעור היח"ד המשולבות בבניינים גבוהים לא יפחת מ-20% מסך היח"ד הכולל.

יב. יותר נידוד של שטח עיקרי לרווחת הדיירים אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.

יג. בתאי השטח ביעוד מגורים, תותר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית כקבוע בסעיף 6.1, תוספת של עד 3 קומות מעבר למספר הקומות המפורט בטבלה, והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

יד. מתוך סה"כ הזכויות לשימושי ציבור יוקצו לפחות 1,040 מ"ר עיקרי לשימושי מרפאות ומוסדות בריאות.

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

(1) שטח משותף לרווחת הדיירים.

(2) הגובה המירבי יקבע עפ"י הבקשה האזורית של יהוד מונוסון כפי שאושרה בישיבת הועדה למר"מ ב- 15.04.2024.

(3) עפ"י תשריט.

(4) לשטח זה תצורף חצר כנדרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית.
2. ניתן יהיה לפצל את תחום התכנית כאמור בס"ק 1 לשתי תכניות עיצוב אדריכלית: תכנית אחת החלה על מתחמי אח"ו א-ג ותכנית נוספת החלה על מתחם אח"ו ד'.
3. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים הבאים:
  - א. הנחיות בינוי:
    1. קביעת מפלס פני הקרקע בתחום התכנית, ומפלס הכניסה הקובעת לבנינים בכל תא שטח.
    2. קביעת מפלסי כניסה לחניונים ומפלסי מעבר בין החניונים בתחום התכנית.
    3. העמדת הבנינים בתאי השטח, קביעת המרחקים המינימליים בין הבנינים והחלוקה לנפחי הבניה.
    4. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי הגובל בשטחי ציבור.
    5. סימון מיקום כניסות לבנינים, גרעיני הבנינים, שטחים בנויים למבני ציבור, אזורי השירות בבנין בקומת הקרקע ותשתיות הבנין.
    6. פירוט הבנין הכולל חתכים וחזיתות תוך התייחסות לעיצוב מרפסות, שילוב מערכות בבנין, פירוט חומרי גמר לחיפוי חזיתות הבנינים ואופי הפתחים בחזיתות המבנים.
    7. אופן הטיפול בקומת הגג ובמתקנים הטכניים שמעליה.
    8. הנחיות לשילוט בתאי שטח בהן מוצעת חזית מסחרית.
  9. תיאור המופע מעל הקרקע של מתקנים טכניים לרבות פתחי אוורור של מרתפים, פירים טכניים, וכדומה. פתחי האוורור והמערכות הטכניות לא יופנו כלפי המרחב הציבורי.
- ב. הנחיות פיתוח:
  1. תכנון השטח הציבורי בתחום יעוד דרך, שב"צ ושצ"פ וכן השטח הפנוי בתחום תאי השטח למגורים ולאורך חזיתות מסחריות הסמוכים לשטח הציבורי בכל הנוגע לסימון כניסות הולכי רגל, אזורי גינון והצללה, שהייה, ישיבה, הליכה, ורכיבת אופניים וחנית רכב דו-גלגלי. שמירה על רצף פיתוח של השטחים ביעוד ציבורי ופרטי.
  2. קביעת מפלסי הפיתוח בתחום השטח הציבורי.
  3. קביעת מפלסי הפיתוח לתאי שטח ביעוד שצ"פ ובלבד שהינם רציפים והמשכיים.
  4. קביעת היקף נטיעות ליצירת רצף צל, סוגי העצים ותאי השתילה, אמצעים נוספים להצללת השטחים הפתוחים והאמצעים לשימור, ויסות וחלחול של נגר עילי לערוגות הגינון.
  5. הגדרת בתי גידול לעצים בוגרים לרבות הגדרת סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם וכן הוראות בדבר שימורם והעתקתם של עצים קיימים, כמפורט בנספח העצים.
  6. פתרונות לתנועה וחניה - מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה בתא שטח ומחוץ לו, וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, סימון רחבות כיבוי אש ותחנות תחבורה ציבורית ושבילי אופניים. סימון המקומות בהם מוצע מעבר תת-קרקעי בין תא שטח לתא שטח, כולל בתחום יעוד דרך.
  7. קביעת פרטים אופייניים לקירות תמך, מעקות וגדרות, מדרגות ורמפות, ארונות שירות, מתקני אשפה, וכניסות לחניות תת-קרקעיות.
  8. סימון עקרוני לשטח המיועד להצבת שולחנות וכסאות וסגירות עונתיות.



| תנאים בהליך הרישוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.1 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>9. פתרונות ניהול מי נגר בתחום התכנית בהתאם לעקרונות נספח ניהול נגר וניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>ג. הנחיות לתשתיות:</p> <p>1. בתכנית יפורטו פתרונות חיבור תשתיות בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי.</p> <p>2. בתכנית יפורטו פתרונות לפינוי אשפה, כולל פתרון למערכת אשפה פניאומטית במידת הצורך, מרכזי איסוף אשפה, הפרדת פסולת במקור, פתרון אשפה משטחי מסחר ובהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. שלביות:</p> <p>1. סדר הריסת מבנים קיימים וסדר בינוי המבנים החדשים בתחומה.</p> <p>2. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</p> <p>3. הקמת בנייני המגורים תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית.</p> <p>4. הסדרי תנועה זמניים ובכללם חניה.</p> <p>5. קביעת אתרי התארגנות לבניה ופיתוח.</p>                                                                                               |     |
| פיתוח ונוף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6.2 |
| <p>1. רוחב המדרכות לרבות רצועת הנטיעות והשירות יבטיח מעבר נאות להולכי הרגל.</p> <p>2. בתחום זכות הדרך חלה חובת נטיעת עצים לרבות מתן פתרונות לבתי גידול באופן שיבטיח צמיחת עצים בוגרים.</p> <p>3. גובה פני המרתף העליונים בתחום הדרך יאפשר מעבר תשתיות ונטיעות מעל תקרת המרתף.</p> <p>4. מיקום נטיעות העצים ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 6.1.</p> <p>5. לא תותר הבלטת בתי הגידול של העצים מעל פני הריצוף הגובל.</p> <p>6. לכלל הנטיעות החדשות, לרבות לנטיעות מעל מרתפים, יובטח בית גידול המבטיח צמיחת עצים בוגרים, כולל פתרון איטום וניקוז.</p> <p>7. תובטח רציפות צל מירבית לאורך המדרכות ע"י נטיעות עצים.</p> <p>8. לא תותר הקמת גדרות בגבולות תאי שטח בתחום התכנית, למעט גידור שטחים פתוחים המשמשים את שטחי הציבור המבונים בקומת הקרקע.</p> <p>9. לא תותר הפנייתם של מתקנים טכניים או פירי אוורור ושחרור עשן אל עבר תחום השטח הציבורי הפתוח.</p> |     |
| זכות מעבר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6.3 |
| <p>1. בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמר מעבר פתוח לציבור, באופן חופשי ובכל שעות היממה בשטח זה לא יותרו כניסות לחניות תת-קרקעיות ומעבר כלי רכב, למעט רכב חירום ושירות. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. התוואי המסומן בזיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט, הינו תוואי סכמטי. תצורתו תדויק במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, ובתנאי ורוחב המעברים המסומנים בזיקות הנאה לא יפחת מהרוחב המצויין בתשריט.</p> <p>3. המעברים המסומנים בזיקת הנאה בתשריט יהיו לא מקורים, למעט שטחי קולונדה.</p> <p>4. פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח המרחב הציבורי הגובל, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים.</p> <p>5. בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים, פירי אוורור או</p>                                                                                               |     |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.3 | <p><b>זכות מעבר</b></p> <p>כל הפרעה אחרת לנגישות הולכי רגל למעט מתקני הצללה וסגירות עונתיות.</p> <p>6. לא תותר הקמת גדרות בין חזיתות מסחריות לבין שטח אשר הוגדר לטובת זיקת הנאה למעבר לציבור</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.4 | <p><b>חניה</b></p> <p>1. יותר חיבור בין קומות המרתף בתאי השטח ביעוד מגורים.</p> <p>2. תותר זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב ולהולכי רגל ברמפות ירידה לחניונים ובמעברים ובמיסעות בכלל שטחי החניון התת קרקעי, וזאת כפי שיוגדר בתכנית עיצוב אדריכלית, בין תאי המגורים השטח ביעוד מגורים.</p> <p>3. רמפות כניסה לחניונים ייבנו ככל הניתן בתחום המבנה.</p> <p>4. תתאפשר גישה נוחה ובטוחה לכל חניות האופניים בתחום התכנית. לחניות האופניים שיוסדרו במרתפים, תתאפשר גישה נוספת מלבד רמפת המכוניות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6.5 | <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. עודפי עפר:</p> <p>א. עודפי העפר ינוצלו למילוי בתוך האתר ככל הניתן. עודפים יפזרו לאתר שפיכת עפר מאושר, ובהעדרו לאתר אחר ע"פ אישור הרשות המקומית.</p> <p>ב. בקשה להיתר תכלול הצגה של מאזן עודפי עפר, איכותם ויעוד השימוש החוזר בהם במידה ויעשה.</p> <p>2. רעש:</p> <p>א. היתר הבניה יפרט את הפתרונות להפחתת הרעש בשלב ההקמה ובשלב התפעול.</p> <p>3. איכות אוויר</p> <p>א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ב. נקודת פליטת האוויר ממערכת האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי האופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>4. שפכים</p> <p>א. תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ב. מתקני קדם שפכים יוקמו במידת הצורך בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים, מיקומם ודרכי הגישה אליהם יקבעו בהתאם לתקנים ולהוראות התקפות.</p> |
| 6.6 | <p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כמפורט בתשריט ובנספח מתחמי איחוד וחלוקה המחייב.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט וכמפורט בטבלאות הקצאה.</p> <p>3. הטבלאות לאיחוד וחלוקה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מתאי השטח הכלולים בטבלאות, למעט תאי השטח ביעוד ציבורי.</p> <p>4. שטחי הציבור הכלולים בתכנית, לרבות השטחים המבונים המשולבים בבנייני המגורים, ירשמו על שם הרשות המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.7 | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. ככל הניתן יופנו הצמ"גים לשטחי גינון מונמכים לצורך השהייה וויסות נגר.</p> <p>2. רום ההצפה המקסימלי הינו +38.20 רום ה-0.00 לבניינים יהיה לפחות 0.5 מטר מעל רום ההצפה. רום הכניסה לחניונים תת קרקעיים יהיה 0.3 מטרים מעל רום ההצפה. הנתונים ייבחנו לעת התכנון המפורט.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |





|                        |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.7                    |                               | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>3. בכל מגרש יתוכנן ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1, להנחיות נספח הניקוז ובהתאם לנפחים לניהול מי נגר המפורטים בטבלה 12 בנספח הניקוז.</p> <p>4. חישוב נפח ההשהייה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של מנהל התכנון.</p> <p>5. אוגר ההשהייה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גגות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס הניקוז בעירייה.</p> <p>6. עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית.</p> <p>7. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>8. ככל הניתן יופנו מי גגות ומרפסות לקידוחי החדרה בתחום המגרש בהתאם להנחיות רשות המים ובהתאם לבדיקת דו"ח קרקע.</p> |
| 6.8                    |                               | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או העתקה לסיווג אחר (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), לעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה לא יחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6.9                    |                               | <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תנאי להיתר הבניה למבנה הינו תיאום עם רת"א לעניין סימון המבנה ופרסומו לצרכי בטיחות טיסה.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני העזר לבניה, יהיה אישור רת"א לענייני הסימון והפרסום לצרכי בטיחות טיסה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6.10                   |                               | <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. המבנים הקיימים בתחום התכנית אשר אינם תואמים את הוראותיה - מיועדים להריסה.</p> <p>2. במבנים קיימים ומאושרים לשימוש כדין ערב אישורה של תכנית זו, והמסומנים להריסה בתכנית זו, יותר המשך השימוש על-פי דין עד להוצאת היתר בניה באותו תא שטח.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.11                   |                               | <p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>1. התאמה וביצוע התשתיות העירוניות הנדרשות ברחובות ובשצ"פים בתחום התכנית ובקרבתה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.12                   |                               | <p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>תנאי למתן היתר הוא תשלום חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית, בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק ולתקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט 2009.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7. <b>ביצוע התכנית</b> |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.1 <b>שלבי ביצוע</b>  |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| מספר שלב               | תאור שלב                      | התנייה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1                      | הגשת בקשה להיתר בניה למגורים. | הבטחת ביצוע מערכות תשתית הנדרשות לצורך כך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

7.2 מימוש התכנית

20 שנים

