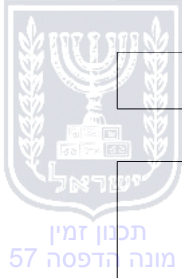


הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0985259

התחדשות עירונית ויצמן 52-48, יהוד



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:

23/09/2024

לאשר את התוכנית

07/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005145516/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצפון-מזרח העיר יהוד, בין הרחובות ויצמן וצוקרמן, בצמידות לאתר הנצחה של חיל הקשר.

מטרת התכנית הינה התחדשות של המתחם לרבות מערך המגורים, המסחר, מבני הציבור והשטחים הפתוחים במתכונת של התחדשות עירונית (פינוי ובינוי) ועירוב שימושים.

1. התכנית מחזקת את המסחר לאורך רחוב ויצמן ומוסיפה מבני ציבור בקומת הקרקע של המגורים על רחוב צוקרמן. כמו כן, התכנון מייצר כיכר עירונית ציבורית מדופנת מסחר, הפתוחה לרחוב ויצמן ומאפשרת מעבר הולכי רגל מרחוב ויצמן לצוקרמן וע"י כך מחזק את ההליכתיות בתחום התכנית.

2. במסגרת התוכנית יפוננו ויהרסו 4 מבני רכבת בני 3 קומות, סה"כ 76 יח"ד. במקומם יוקם קומפלקס בניינים המשלב בניה מרקמית (2 מבנים) עם בינוי בגובה של עד 14 קומות מעל קומת קרקע (3 מבנים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית ויצמן 48-52, יהוד

ומספר התכנית

מספר התכנית 411-0985259

9.408 דונם

1.2 שטח התכנית

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	190055
קואורדינאטה Y	660327

1.5.2 תיאור מקום

מתחם התכנית נמצא בשכונת ביאליסטוק, יהוד, בין הרחובות ויצמן ממערב, צוקרמן ממזרח ובסמוך לאנדרטה לחללי חיל התקשוב, בפינה הדרום מזרחית

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	52	ויצמן	יהוד
	48	ויצמן	יהוד
	448	ויצמן	יהוד
	50	ויצמן	יהוד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6727	מוסדר	חלק	201	202

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 57



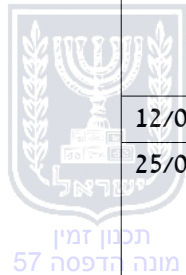
תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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		3740	8688	פרק המים	כפיפות	תמא/1
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
10/02/1983			2891		החלפה	יד/6004
05/11/1985			3267		החלפה	יד/6056
03/11/2005		228	5452		החלפה	יד/6056 /1



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	תשריט מצב מאושר	22: 20 13/10/2024	נתן שלסינגר	08/10/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	22: 20 19/10/2024	קיקה ברא"ז	07/10/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	22: 19 19/10/2024	גור פוכס	15/10/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח פיתוח נופי	20: 04 13/10/2024	שחר צור	13/10/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב - חוברת	08: 36 06/06/2024	רועי שקדי	04/06/2024	8		רקע	תשתיות
לא	תשריט מים ביוב	20: 03 13/10/2024	רועי שקדי	13/10/2024	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז - חוברת	08: 49 06/06/2024	רועי שקדי	04/06/2024	13		רקע	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניקוז	12: 31 13/10/2024	רועי שקדי	13/10/2024	1	1: 250	רקע	ניהול מי נגר
לא		10: 57 03/08/2021	רנה פורסטני	10/03/2021	39		רקע	נספח חברתי
לא	תשריט עצים בוגרים על רקע מדידה	22: 33 25/06/2024	אדיר אלווס	25/06/2024	1	1: 200	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים על רקע פיתוח	22: 33 25/06/2024	אדיר אלווס	25/06/2024	1	1: 200	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - חוברת : טבלת הערכה וצילומי עצים	22: 42 25/06/2024	אדיר אלווס	25/06/2024	37		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מיקרו אקלים	14: 53 11/08/2022	רונית טורק	01/05/2022	82		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח קביעת מגרש תלת מימדי	14: 37 10/10/2024	קיקה ברא"ז	07/10/2024	1	1: 500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	מסמך עקרונות להקצאה ואיזון	22: 43 25/06/2024	דותן דרעי	30/05/2024	35		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	22: 43 25/06/2024	דותן דרעי	30/05/2024	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דו"ח כלכלי (תקן 21)	22: 44 25/06/2024	דותן דרעי	08/04/2024	44		רקע	חוות דעת כלכלית

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 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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 בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-7181902	03-7181932	talis@auraisrael.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אאורה ישראל בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-7181902	03-7181932	talis@auraisrael.co.il

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		kika@kikabraz.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול	17	03-7743969		shachar@zurarchitects.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	(1)	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
יועץ סביבה	יועץ	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה	בנימינה-גבעת עדה	הדגן גבעת עדה (2)	3	052-4440650	077-5288085	

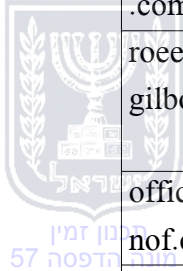
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חברתי	יועץ	רנה פורסטני		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	(3)	150	03-7682222	03-7682223	renee@geokg.com
מהנדס	יועץ תשתיות	רועי שקדי		ש. גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021		roees@s-gilboa.co.il
סוקר עצים	אגרונום	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
שמאי	שמאי	דותן דרעי	759		חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	052-3777160	dn99@017.net.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(4)	12	03-9523332	03-9522628	

(1) כתובת: בן גוריון 2, רמת גן.

(2) כתובת: הדגן 3 גבעת עדה.

(3) כתובת: מנחם בגין 150, תל אביב.

(4) כתובת: רח' החומה 12 ראשון לציון.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. קביעת הוראות לפינוי והריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.
3. קביעת שימושים, הוראות בינוי וזכויות בניה למגורים עבור 300 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים לצורכי ציבור.
4. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
5. הסדרת זיקות הנאה למעבר הציבור.
6. הסדרת שטחים פתוחים בתחום התכנית.
7. שינוי יעוד מחניון עילי, שצ"פ, ומגורים למגורים, שצ"פ, ככר עירונית ושביל.
8. קביעת שטחים לדרכים והסדרת תנועה וחניה בתחום התכנית.
9. הגדרת מגרש ביעוד תלת מימדי עבור ככר עירונית ומגורים בחלק מתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	10
ככר עירונית	3
דרך מוצעת	20
שביל	12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	20
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	20
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	10
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	20
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	2, 1
חזית מסחרית	מגורים ד'	2, 1
להריסה	ככר עירונית	3
להריסה	מגורים ד'	2, 1
להריסה	שביל	12
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	20
מגורים תלת מימד	ככר עירונית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה	1,000	10.63
מגורים	7,095	75.42
שטח ציבורי פתוח	1,313	13.96
סה"כ	9,408	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	341.7	3.63
ככר עירונית	1,632.74	17.32
מגורים ד'	6,213.66	65.92
שביל	108	1.15
שטח ציבורי פתוח	1,129.33	11.98

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	9,425.43	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים לסוגיהם, שטחים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים, שטחי שירות עבור המגורים. ב. חזית מסחרית בקומת הקרקע כמסומן בתשריט התכנית. שימושי מסחר הכוללים: משרדים, מרפאות, קמעונאות, שירותי אשנב, מסחר, בתי קפה ובתי עסק שכונתיים שאינם מהווים מטרד למגורים. ג. בתא שטח 1 יותר בקומת הקרקע שימוש למבני ציבור לרבות מבני חינוך תרבות, דת, רווחה, בריאות וקהילה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> כניסות למגורים יופרדו מכניסות למסחר ומהכניסות למבני הציבור. לא יותרו דירות גן. מחסנים לדירות המגורים ימוקמו בקומת המרתף, בקומת הגלריה ובקומות המגורים. לא יותרו מחסנים למגורים בקומת הקרקע. הקומה העליונה תתוכנן בנסיגה כלפי הרחובות הגובלים בעומק של 3 מ' לפחות. <p>שטחי ציבור משולבים במבני המגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתאי שטח 1 יותרו שטחים לשימוש ציבורי, בהתאם לטבלת הזכויות. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע. שטחים אלו ושטחי החצר הצמודים אליהם ירשמו על שם הרשות המקומית. לכל כיתת גן/מעון תוצמד חצר. תהייה הפרדה ככל הניתן בין שימוש המגורים לשימוש הציבורי - בכניסות, במערכות המבנה ובתשתיות. בתא שטח 1 תותר חריגה מקו הבנין המזרחי עד לגבול המגרש לטובת קירוי חצרות מבני הציבור בלבד. <p>פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> השטחים המשותפים לרבות גינות, מדרכות, מבואות והמסחר יהיו רציפים לרחוב באופן שישמשו את באי הרחוב ואת החנויות אשר בקומת הקרקע. בחלקים מגוננים מעל חניון תת קרקעי תהיה אדמת גן בעומק המאפשר גידול עצים בוגרים, למעט באזורי קירוי מעל רמפת ירידה למרתף. לא תותר בניית גדרות ושערים בין הבניינים בקומת הקרקע, למעט שטחי ציבורים מבונים המחויבים בחצר על פי התקינה.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום המסומן בתשריט תתוכנן חזית מסחרית. לאורך החזית המסחרית לכיוון רחוב ויצמן תבנה קולונדה ברוחב של 3 מ' לפחות ובגובה קומת הקרקע. בתחום הקולונדה תירשם זיקת מעבר להולכי רגל.



<p>מגורים ד'</p> <p>3. מפלס הכניסות למסחר יתואם עם מפלס הרחוב. 4. תותר הבלטת גגון לשימוש המסחרי עד לקו בניין אפס.</p>	<p>4.1</p>
<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתפים עד לגבול מגרש. 2. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, תותר תכסית של למעלה מכך בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית. 3. תקן החניה למגורים יעמוד על 1:1.2, כאשר יופרשו חניות אורחים ככל הניתן בשיעור של עד 15% ממספר יח"ד. חניות לשאר השימושים וחניות נכים ייקבעו לפי התקן. 4. ניתן יהיה לבנות מרתף חניה משותף למגרשים סמוכים עם כניסה משותפת. 5. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח השונים אשר להם חניונים משותפים. 6. תתאפשר הצבת מתקני חניה בקומת המרתף התחתונה וזאת לצורך מתן מענה משלים לתקן חניה. תתאפשר הצבת מתקנים טכניים וחדרי טרפו. 7. הכניסות והיציאות לחניונים יוצנעו כך שלא יפריעו לרוחב המדרכה ויחלו בנסיגה מגבול מגרש. מקומות חניה לאופניים: 8. יינתן פתרון למקומות חניה לאופניים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 9. פתרון החניה לאופניים 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>	<p>ג</p>
<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה למסחר, כמסומן בתשריט התכנית. 2. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובינוי אדריכלי. הזזת מיקום זיקות ההנאה ללא שינוי בשטחן ותיפקודן הכולל לא יהוו סטיה לתוכנית זו. 3. לא יותר גידור המונע מעבר חופשי בשטח של זיקת הנאה. 4. שיפוע רמפות הכניסה/יציאה למרתף החניה לא יהיה באיזור זיקת הנאה להולכי רגל.</p>	<p>ד</p>
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעות מתקני שעשועים, מתקני מים ובריכות נוי, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, פרגולות, תאורת רחוב, ומצללות. ב. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות תת קרקעיים בלבד. ג. גישה לרכב חירום ולרכב שירות לשצ"פ. לא תותר כניסת רכבים פרטיים. ד. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים. ה. גישה לרכב שירות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. הריצוף בשצ"פ יהיה מחלחל ככל הניתן וישמש להשהיית והחדרת מי נגר.</p>	<p>א</p>



<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p>2. אלמנטים לריצוף יותרו בתכסית של עד 50% מתא השטח. 3. יותרו בתחום השצפ"ים שטחי איגום, השהיה וחלחול וזאת בתנאי ששטחי השצ"פ יתפקדו כאזורי שהייה ופנאי ללא הפרעה ומפגע בטיחותי למשתמשים. 4. תכנון השצ"פ יתבצע כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בכיסוי חופת עצים. 5. יש לשמור על עצים קיימים ככל הניתן ולהציע סביבם פיתוח מתחשב במיקומם ובפריסת מערכת השורשים. 6. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/ חדרי שנאים. 7. נטיעות יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p>	
<p style="text-align: center;">ככר עירונית</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p>א. גינון ונטיעות, ריהוט גן, ריהוט רחוב, מתקני שעשועים ומשחקים, פינות ישיבה, תאורה, פרגולות ומצללות, פיתוח שטח, קירות תמך ושבילים. ב. גישה לרכב חרום. ג. תשתיות תת קרקעיות. ד. במגרש 300 כקבוע בנספח תלת מימדי יותרו שימושי חניה למגרשי המגורים.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. נטיעות יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. 2. יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. 3. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח השונים אשר להם חניונים משותפים.</p>	
<p style="text-align: center;">רישום חניונים</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : מגורים תלת מימד</p> <p>1. בתחום המסומן תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי. הרישום התלת מימדי יהיה בהתאם לגבולות תא שטח תלת מימדי 300 בנספח תלת מימד.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">תלת מימד</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : מגורים תלת מימד</p> <p>1. בתחום המסומן תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי. הרישום התלת מימדי יהיה בהתאם לגבולות תא שטח תלת מימדי 300 בנספח תלת מימד. 2. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת-ממדי, בטווח של עד 2 מ' לכל כיוון לגבולות האנכיים בלבד.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: center;">שביל</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>



4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	<p>א. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, פרגולות ומצללות.</p> <p>ב. מתקני תשתיות תת קרקעיים.</p> <p>ג. גישה לרכב חירום ולרכב שירות. לא תותר כניסת רכבים פרטיים.</p> <p>ד. מעבר תשתיות ומתקנים טכניים בתת הקרקע בלבד.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>תוואי למעבר רכב והולכי רגל - כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, מתקני דרך, ריהוט רחוב, שילוט, פרגולות והצללות וכדומה.</p>
4.5.2	הוראות
א	זרכים
	<p>המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון וזאת תוך שמירה על רצועת הליכה ללא קיטועים הפרעות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	מ"ר העיקרי (מ"ר)
				גודל מגורש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						מ"ר הכניסה הקובעת	מ"ר הכניסה הקובעת	מ"ר הכניסה הקובעת	מ"ר הכניסה הקובעת		
					עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת									
2310	1	מגורים	ד'	3587	15246 (1)	6860	10350	32456	62	154	(2)	15 (3)	3	(4)	(4)	
																3587
	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	3587	600 (7)	515 (8)	1115					5		(4)	(4)	
2190	2	מגורים	ד'	2615	14454 (1)	6505	7692	28651	60	146	(2)	15 (3)	3	(4)	(4)	
																2615
	3	חניון	ככר עירונית	1630			2373 (9)						3			

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:

- תמהיל יחידות הדיור במגרשי המגורים יהיה לפי הפירוט הבא: 5% מיחידות הדיור יהיו יחידות בשטח מקסימלי של עד 55 מ"ר (עיקרי + ממי"ד), 20% נוספים בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי + ממי"ד).
- מבני מסתור עבור מערכות טכניות על הגג וחדרי יציאה לגג לא יחושבו במניין הקומות, בכפוף לעמידה במגבלות הגובה עפ"י הקבוע בבקשה האזורית של יהוד מונוסון, כפי שאושרה בהחלטת ועדת מר"מ מתאריך 15.4.24 ובכפוף לתמ"א 2/4 לשינויה.
- ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה ו/או יח"ד בין מגרשי המגורים מעל הקרקע בשיעור של עד 10%, ללא שינוי במס' הקומות ובגובה המבנים המרבי.
- במקרה של בניית מרתף משותף יתאפשר ניוד שטחי שרות תת קרקעים בהיקף של עד 30% בין מגרשים.
- יותר מחסנים בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד, בהתאם לשטחי השירות בטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם יוקצה שטח של 1 מ"ר לכל יח"ד עבור שימושים לרווחת הדיירים. 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 סטייה ניכרת לתכנית.
- (2) גובה המבנים ומתקני העזר יהיה בטווח 96-97 מ' מעל פני הים, לפי הגובה הקבוע בבקשה האזורית של יהוד מונוסון, כפי שאושרה בהחלטת ועדת מר"מ מתאריך 15.4.24 ובכפוף לתמ"א 2/4 לשינויה.
- (3) מספר הקומות כולל: קומות ציבורית/מסחריות, מעליה 14 קומות מגורים בכפוף לעמידה בגובה הקבוע בהתאם לסעיף (2) בהערות לטבלת הזכויות, לעיל.
- (4) כמסומן בתשריט.

(5) תותר הקמת גלריה תכלל במניין השטחים למסחר.

(6) גובה קומת הקרקע יהיה עד גובה 2 קומות טיפוסיות ולא פחות מ-5 מ'.

(7) מבני הציבור ימוקמו במבנים בדופן המזרחית של תא השטח.

(8) שטח עבור חצרות מקורות/לא מקורות לשימושים ציבוריים.

(9) זכויות הבניה בתת הקרקע משוייכים למגרש תלת מימדי 300 וישמשו את המגורים שבתאי שטח 1-2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הגורם המוסמך, התכנית תוגש בקני"מ 1:250 ותכלול את הנושאים הבאים:
 - א. מיקומם הסופי של המבנים, אופן דירוגם ביחס לרחוב, מפלס ה-0.00 שלהם, גובה הקומות, אופן השימוש וצורת הגגות, השטחים המקורים והחזיתות.
 - ב. מיקום המבנים והעמדתם התייחס לזכויות שמש, הצללה ומטרדי רוח וייקבע בין היתר בהתאם לבדיקת מיקרו אקלים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או הגורם מוסמך מטעמו.
 - ג. מיקום הכניסות והיציאות לשימושים השונים (מגורים, מסחר, שטחי הציבור המבונים), מיקום הכניסות והיציאות לחניונים.
 - ד. מיקום והפניות שטחי המסחר, הנחיות עיצוב הקולונדה.
 - ה. שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
 - ו. קביעת עקרונות הפיתוח, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, לרבות גינות צמודות לשטחים הפתוחים ולשטחי הציבור.
 - ז. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בתחום התכנית.
 - ח. הגדרת מיקומן המדויק והסופי של זיקות ההנאה.
 - ט. הנחיות עיצוב הקולונדה והחזית המסחרית.
 - י. פתרונות חניה לרבות מיקומן הסופי של רמפות לכלי רכב וכן היקף ומיקום של עמדות טעינה לרכבים חשמליים.
 - יא. פתרונות טיפול ופינוי אשפה כולל הפרדה ומיון פסולת ביתית ופסולת שמקורה בפעילות מסחרית או מוסדית.
 - יב. חומרי גמר.
 - יג. תכנית ניהול נגר עילי עם אזורי השהייה וחלחול, באישור הגורם המוסמך, לרבות בחינת פתרונות גגות ירוקים ולרבות פתרון בטיחותי לשילוב בין מאגר השהייה וקידוחי החדרה לבין דיפון המרתפים.
 - יד. תכניות תשתית הכוללות מים, ניקוז ביוב וחשמל אשר יאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 - טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן היתר בניה למאגר המים ותחילת ביצוע.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם כחוק.
3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עריכת דו"ח אקוסטי ואישורו ע"י הגורם המוסמך. בהתאם לתוצאות הבדיקה, וככל ויידרש, יתוכנן מיגון אקוסטי במבנים.
4. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות סביבתיות כמופיע בסעיף 6.3 להלן.

6.2

חניה

1. תותר הקמת מרתף משותף למגרשים סמוכים.
2. 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 והבטחת האפשרות התשתיתית להגדלת מספר עמדות הטעינה בעתיד.
3. חניות אורחים יוקצו ככל הניתן במפלס החניה התת-קרקעי.
4. החניות הנדרשות לפי התקן למסחר ולמבני ציבור יתפקדו כחניות ציבוריות, ולא יוצמדו ליחידות כלשהן.

6.3	איכות הסביבה
<p>1. מניעת מטרדים בזמן הבנייה:</p> <p>א. משרד הגנה"ס או גורם מוסמך מטעמו יאשר נספח ביצוע עם הנחיות לשלביות בניה, התייחסות להיבטי רעש, רעידות ואבק הצפויים למבני המגורים הסמוכים לתכנית ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>ב. יש לבצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק ופינוי לאתרים מורשים ובהתאם להנחיות משרד הגנה"ס.</p> <p>2. השימושים השונים יעמדו בהנחיות למניעת מטרדים סביבתיים, בדגש על שימושים מעורבים, באישור היחידה הסביבתית:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר יאושרו פתרונות בתחומים הבאים: אשפה, ביוב, רעש, זיהום אוויר, מערכות אוורור חניונים, מניעת מטרדי קרינה, טיפול בפסולת בניין ומערכות מיזוג אוויר (כולל מיקום פתחי אוורור).</p> <p>ב. פתרונות אוורור באמצעות ארובות ופירים שיתנשאו מעל הגג האחרון ובאמצעות פירים פנימיים לכל שטחי המסחר כך שעסקים עם פוטנציאל ליצירת ריחות יוכלו להתחבר אליהם.</p> <p>3. 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>4. כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי. לא תותר הצבת מתקנים בצורה גלויה על הגגות. יותר שימוש בגגות לשימושי אנרגיה ושהיית נגר (פנליים סולריים, גג ירוק ו/או כחול) באישור הועדה המקומית, לרבות הקבוע בסעיף 6.4 להלן.</p>	
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1. גובה המבנים ומתקני העזר יהיה בגובה הקבוע בבקשה האזורית של יהוד מונוסון, כפי שמוטמע בהערות בסעיף 5 של הוראות תכנית זו, וכפוף להוראות המחוייבות בחוק.</p> <p>2. גובה המבנים המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הינו תיאום עם רת"א לעניין סימון המבנה למניעת מכשולי טיסה ופרסומו לצורכי בטיחות טיסה.</p> <p>4. תנאי לאישור תחילת עבודות הכוללות הקמת מתקני עזר (עגורנים ו/או מנופים) לבניה הינו אישור רת"א ומשרד הביטחון לעניין גובה וסימון המתקן וזאת לצורך מניעת מכשולי טיסה ופרסומו לצורכי בטיחות טיסה.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>1. הפרש המפלסים המינימלי בין רמפת הירידה לחניון לכביש סמוך היא 30 ס"מ.</p> <p>2. יש לטפל ב-75% מנפח הנגר היממתי 1:50 שנה בתחום התכנית. יעד ניהול הנגר בתחום התכנית יהיה 1,028 מ"ק/יממה.</p> <p>3. ספיקת הנגר במוצאי הניקוז של התכנית לא תעלה על הספיקה הנוצרת בתחום התכנית למשך שעה ובהסתברות של 1:5 שנים.</p> <p>4. מפלסי הכניסה ייקבעו, בין היתר, תוך מתן מענה להיבטי ניקוז.</p>	
6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים בוגרים, הכולל הסברים והנחיות טיפול בהם. העצים הבוגרים יסומנו יגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עץ המסומנים לשימור ואלה ישולבו בתכנון.</p>	



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<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.</p> <p>5. במסגרת היתר הבניה תשולב, ככל הניתן, נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p>

6.7	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
	<p>1. מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים החדשים מתוקף תכנית זו.</p> <p>2. תותר הריסה בשלבים.</p>

6.8	תשתיות
	<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. יבוצע תיאום תשתיות עם נתיבי האיילון על ממשק עם נתיבי עתיד ברחוב וייצמן.</p> <p>3. ביצוע תשתיות יתואם עם הגורם המוסמך, לפי העניין.</p> <p>4. ביצוע התשתיות הנדרשות למתחם יבוצע בבד בבד עם ביצוע השכונה.</p>

6.9	איחוד וחלוקה
	<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 בהתאם לתכנית.</p> <p>3. השטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.</p>

6.10	סקר סייסמי
	<p>1. 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 קונסטרוקטור רשוי.</p> <p>2. 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 ביצוע של סקר תגובת אתר כהגדרתו במסמך רשמי המפרט את אופן ביצועו, תכולתו ותפוקותיו, ממצאי הסקר יוטמעו בתכן הסיסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים.</p> <p>3. לאור החשש מהגברה חריגה יש להחמיר בסווג הקרקע בדרגה אחת ביחס לסווג המתקבל מהנתונים הגיאוטכניים.</p>

7. ביצוע התכנית

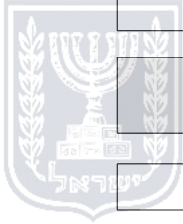
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	התכנית ניתנת לביצוע בשלבים או בהינף אחד. ככל ויוחלט לבצע את התכנית בשלבים, שלבי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הביצוע ייקבעו ע"י הועדה המקומית, תוך מתן מענה לפתרון לנגישות, לחניה, למעבר הולכי רגל ותפקוד המגרש כיחידה עצמאית.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57