

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0449934

קניון סביונים - הרחבה

מרכז

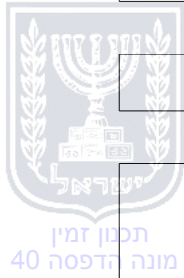
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

עם התקדמות התכנון של תכנית תתל70א, תכנית הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב של הקו הסגול הקטע המזרחי, מתבקש חיזוק ועיבוי המרכז המסחרי והפיכתו למרכז של מסחר ותעסוקה (משרדים) אטרקטיבי, אשר יהווה גם נקודת ציון אזורית בולטת, עדכנית וחדשה בכניסה לעיר.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 5 קומות משרדים על המבנה הקיים ולשנות את אופיו לחדשני יותר ובעל חזות מרשימה, דבר אשר יעצים וידגיש את חשיבותו במיקומו המשמעותי בכניסה לישוב.

הסמיכות לקו המתע"נ והצמידות לתחנת הרכ"ל יהוד מונוסון המתוכננת, כמו גם הקרבה המיידית לכביש 461 יאפשרו תוספת בניה זו ללא קושי או הכבדה ניכרת על סביבתו הקרובה.

בתכנית מתבקשת תוספת של חמש קומות משרדים וקומת גג טכנית (סה"כ 6 קומות) ותוספת שימושים מעל למבנה הבנוי (בן 4 קומות) של "קניון סביונים".

בתכנית מוקצה שטח של 800 מ"ר מתוך שטחי המסחר\משרדים הקיימים בה לטובת שימושיים ציבוריים, אשר יימסר בהסכם לעיריית יהוד.

התכנית כוללת תוספת מרתף חניה ציבורי הכולל כ- 120 מקומות חניה בצמוד למרתף החניה הקיים. בנוסף, מתבקש בתכנית קירוי וסגירה קבועה עבור שטחי מסחר בחזית לרחוב משה דיין ובחזית הדרומית (בהתאם לנספח הבינוי) ולקבוע קוי בנין מתאימים במגרש.

התכנית משנה את יעוד הקרקע הקיים ממסחר ליעוד קרקע של מסחר ומשרדים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית קניון סביונים - הרחבה

מספר התכנית 411-0449934

1.2 שטח התכנית 21.247 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יהוד-מונוסון
קואורדינאטה X	188600
קואורדינאטה Y	659700

1.5.2 תיאור מקום

מתחם המוכר כ "קניון סביונים" ביהוד-מונוסון, בצידה המזרחי של דרך 461, ליד הכניסה המערבית ליהוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	דרך דיין משה	3	

קרית סביונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6695	מוסדר	חלק	251, 255-256, 258-259	247, 252, 254, 257

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	תאריך
יד/ במ/ 2004 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית המאושרת יד\במ\2004\1, ממשיכות לחול.	4379	1573	08/02/1996
יד/ במ/ 2004	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית המאושרת יד\במ\2004, ממשיכות לחול.	3943	671	14/11/1991



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				יצחק (איזי) ליטמנוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		3	25/02/2020	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	17: 37 25/02/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		7	13/08/2020	חורחה פקטור	15: 14 13/08/2020	בה"ת מקדימה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/07/2020	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	15: 21 25/03/2021	נספח בינוי מנחה - גיליון 2 מתוך 2	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	16/08/2020	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	15: 20 25/03/2021	נספח בינוי מנחה - גיליון 1 מתוך 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	26/05/2020	יורם מילר	13: 26 08/07/2020	נספח נופי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/02/2021	חורחה פקטור	12: 54 06/04/2021	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/08/2020	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	20: 08 19/10/2020	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

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 מונסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391212		
	פרטי			גיי.טי.אל.וי ניהול סביונים בע"מ	יהוד	דרך דיין משה	3	072-2732733	03-5220932	avi@jtlv.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי.טי.אל.וי ניהול סביונים בע"מ	יהוד	דרך דיין משה	3	072-2732733	03-5220932	avi@jtlv.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית יהוד-מונסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391212		
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-5635638		
אחר				גיי.טי.אל.וי ניהול סביונים בע"מ	יהוד	דרך דיין משה	3	072-2732733	03-5220932	avi@jtlv.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	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		פוגל, שהם- אדר' ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	מיטב	6	03-5619253		izy@fogel-shoham.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר		מילר בלום - תכנון סביבתי	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123		Ymiller@mbtlv.com
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור		חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	jorge@fctr.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
התכנית הראשית	תכנית יד\במ\2004 על שינוייה.

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**

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי יעוד הקרקע בתא שטח מס' 1 ולהוספת 5 קומות משרדים וקומת גג טכנית (סה"כ תוספת של 6 קומות) למבנה הקיים בקניון סביונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח מס' 1 ממסחר למסחר ומשרדים.
2. צמצום קו בניין מדרך עורקית אזורית מס' 461 בתחום תא שטח מס' 1 מ- 55 מטר ל- 50 מטר משולי הדרך המאושרת בתכנית יד\במ\2004.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות בניה.
5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. תוספת חניון תת קרקעי בשטח שיעודו ספורט ונופש.
8. הקצאת 800 מ"ר שטחים עיקריים מתוך שטחי המשרדים הבנויים בפועל לשימוש של "מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים".



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	31
שטח ציבורי פתוח	11 - 16
ספורט ונופש	41, 42
דרך מאושרת	21, 22
מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	21
זיקת הנאה למעבר ברכב	ספורט ונופש	41
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	31
חניה	ספורט ונופש	41, 42
קו בנין מתוכנית קודמת	מסחר ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,314	10.89
מסחר	7,995	37.63
שטח לבנייני ציבור (קרית חינוך)	3,759	17.69
שטח ספורט	5,891	27.73
שטח ציבורי פתוח	1,288	6.06
סה"כ	21,247	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,313.61	10.89
מבנים ומוסדות ציבור	3,759.14	17.69
מסחר ומשרדים	7,994.99	37.63
ספורט ונופש	5,891.39	27.73
שטח ציבורי פתוח	1,288.14	6.06
סה"כ	21,247.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> עפ"י התכניות המאושרות יד/במ/ 2004 ויד/במ/ 1/20042. בקומת הקרקע של המבנה - שטחים לקירוי וסגירה קבועה עבור שטחי מסחר בחזית לרחוב משה דיין ובחזית הדרומית. בקומה 2 (מפלס +11.22) יותר השימוש של "מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים" בתחום המסומן בגיליון מס' 1 של נספח הבינוי, בשטח של 800 מ"ר. כמו כן יותר השימוש לשירות צרכים אלה גם בתחום המסומן במרפסת קומה זו, בשטח של כ- 290 מ"ר. המיקום והתייחסות המדויק של שטחים אלה ייקבעו לעת הגשת בקשה להיתר בניה. בחמש הקומות העליונות המתווספות למבנה עפ"י תכנית זו, יותר השימוש למשרדים ותעסוקה קלה, כולל מרפאות, מכונים, שרותים ציבוריים אישיים כגון סניפי בנק ודואר ושטחי השירות הנלווים להם. הקומה הנוספת העליונה (מעל לחמש) תהווה קומה טכנית למערכות התשתית בבניין.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> גמר מעטפת המבנה יהיה עמיד וקשיח וניתן יהיה לשלב בה חומרי גמר כגון אריחי אבן טבעית, זכוכית וחיפוי פח אלומיניום צבוע, בהתאם לנספח הבינוי המנחה. <p>ב זכויות בניה מאושרות</p> <ol style="list-style-type: none"> בתכנית זו זכויות מאושרות של 9627 מ"ר שטחים עיקריים בשימוש למסחר (הכולל משרדים). התכנית כוללת תוספת זכויות (בנוסף למאושר) כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> בניה חדשה בחמש קומות מעל המבנה הקיים (קומות חדשות 4-8), קומת גג טכנית וגרעין מדרגות חדש בצמוד לקומות הקיימות, בשטח עיקרי כולל של 9250 מ"ר. תוספת שטח עיקרי לשימוש מסחר בקומת הקרקע לצורך קירוי וסגירה קבועה של שטחי מסחר בחזית לרחוב משה דיין ובחזית הדרומית. מכלל השטח המאושר בסעיף 1 לעיל, (9627 מ"ר) מומרים בתכנית זו 800 מ"ר (שטח עיקרי) לשימוש ציבורי כמפורט בסעיף 4.1.1.3
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותרנה סגירות עונתיות בקומת הקרקע בתיאום עם הרשות המקומית.</p>
ד	<p>גמישות להיתר</p> <ol style="list-style-type: none"> ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, אך לא תותר המרה נוספת שטחי שירות לשטחים עיקריים מעבר לקבוע בתכנית זו (ראה מכון שטיפת רכב בסעיף ה. מרתפים להלן)
ה	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר במסגרת מרתף החניה הקיים הפעלת מכון שטיפה לרכב בשטח מירבי של 20 מ"ר. יותר חיבור ומעבר מהמרתף הקיים אל המרתף שייבנה בתא שטח 41.
4.2	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 31 תותר הקמתם של מגרשי ספורט פתוחים, מגרשי משחקים ושטחים לפעילות דומה.</p> <p>2. יותר, כל עוד לא הוקמו מעל הקרקע מתקנים לשימוש כאמור בסעיף 1 לעיל, השימוש לחנייה על קרקעית לבאי המתחם כולו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר במסגרת הבקשה להיתר בניה, צירופם של מתקני הספורט והמשחקים כחלק מקרית החינוך המצויה ממזרח לתא שטח 31 וגובלת בו.</p> <p>2. תותר בניית מתקנים כאמור בקו אפס אל המגרש המיועד למבני ציבור ממזרח לתא השטח ובקו בניין של 5 מ' מגבולות המגרש האחרים.</p> <p>3. הפיתוח והבינוי בתא שטח זה ייעשו עפ"י הוראות תכנית ידבמו 2004 המאושרת, על שינוייה.</p>
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים:</p> <p>1. בשטח המיועד לספורט יותר השימוש של מתקני ספורט פתוחים, כולל השירותים הנלווים להם לרבות חניונים, נטיעות, תשתיות הנדסיות, גדרות וכדומה.</p> <p>2. יותר בתאי השטח ביעוד זה השימוש של מגרשי חניה פתוחים. בתא שטח 41 תותר בנוסף בניית מרתף חניה תת קרקעי.</p> <p>3. תובטח לקהל הרחב גישה אל החניון התת קרקעי, לרבות מתן שירותי חניה למבקרים ולמנויים במרכז הנופש והספורט בכל שעות פעילות המרכז.</p> <p>4. מבנים לשימוש תכליות הספורט בתא שטח 41 יותרו בתחום קוי הבניין המסומנים במזרח תא השטח.</p> <p>5. יותר, כל עוד לא הוקמו מעל הקרקע מתקנים לשימוש כאמור לעיל, השימוש לחנייה על קרקעית כאמור לבאי המתחם כולו.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בתא שטח מס' 41 הקמתו של מרתף חניה בן שתי קומות.</p> <p>2. המרתף ייבנה בצמוד או בקרבה אל המרתף הבנוי בתא שטח מס' 1 והגישה אליו תהיה מתוך המרתף הקיים.</p> <p>3. שטח המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 או מפורט ממנו עפ"י דרישת מהנדס הוועדה.</p> <p>2. מהנדס הועדה יהיה רשאי לדרוש הכנתם של נספחים נוספים הנדרשים לדעתו לשם קבלת היתר בניה.</p> <p>3. על מנת להבטיח את בניית החניון התת קרקעי ואת הקמתו מחדש של מערך החניה מעל הקרקע, תידרש הכנתה של תכנית להשלמת הפיתוח בתחום התכנית ואישורה על ידי אגף</p>

4.3

ספורט ונופש

ההנדסה של העיריה.

4. יובטח כי לעת בניית החניון התת קרקעי יופעלו הסדרי תנועה זמניים, בהתאם להתקדמות הבניה, על מנת לאפשר תנועה סדירה ורציפה ככל שניתן אל המתחם וממנו.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים :

1. נופש ונוי.
2. שטחי גינון, חורשות ושדרות.
3. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
4. מתקני תשתית, מעבר מערכות תשתית, תשתיות תת קרקעיות ונקזים.
5. בתאי שטח 12 ו- 13 המיועדים לשצ"פ תותר חניית אופניים כמענה לצורך זה בכלל תאי השטח בתכנית...

4.4.2

הוראות

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

1. בדרך מאושרת יותרו השימושים הבאים :

- א. כבישים, מדרכות וחניות
- ב. שבילים ומסלולי אופניים
- ג. ריהוט רחוב, תחנות הסעה ואיסוף.
- ד. נטיעות וגינון כולל מערכות השקיה.
- ה. תעלות ניקוז
- ו. מעבר קווי תשתית כגון : תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
2. מתחת לתא שטח 21 תותר בנייתו של חלק המרתף המקשר בין המרתף הקיים בתא שטח מספר 1 (מסחר ומשרדים) לבין המרתף המוצע בתא שטח 41 (ספורט ונופש).

4.5.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
						עיקרי	שרות									שרות	עיקרי
מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	1		8000	(1) 9327	(1) 5000	(2) 20	(3) 7963	22310	60	46	10	1	4.5	4.5	41 (4)	5 (5)
מסחר ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1			(6) 800				800								
מסחר ומשרדים	משרדים	1			(7) 9250	(7) 4000			13250								
מסחר ומשרדים	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	1	קומת גג טכנית			500			500								
מבנים ומוסדות ציבור		31		3750		5%		%			5	1		(8) 0	(9) 5	(9) 5	(9) 5
ספורט ונופש		41		4500		5%		80%		5	4	1	2	(9) 5	(9) 5	(9) 5	(9) 5

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

הערה ברמת הטבלה:

א. סיכום והתפלגות שטחי הבניה בתא שטח מספר 1:

א. 1. סה"כ שטחי בניה בתא שטח זה (עיקרי ושירות): 28,877 מ"ר מעל לקרקע ו- 7,963 מ"ר (שירות) ו- 20 מ"ר (עיקרי) מתחת לקרקע.

א. 2. סה"כ שטחים עיקריים בבנין 19,397 מ"ר מתוכם מאושרים ובנויים בפועל במבנה הקיים 9627 מ"ר למסחר (כולל שימוש למשרדים). סה"כ תוספת שטחים עיקריים של 9770 מ"ר.

א. 3. מתוך השטח הקיים למסחר ומשרדים (9627 מ"ר) מועברים במסגרת תכנית זו 800 מ"ר לשימוש של "מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים" בקומה 2. בנוסף - יוקצו בשטח המרפסת הצמודה 290 מ"ר לשימושים נלווים לשימושים הציבוריים לעיל.

א 4. תוספת השטחים העיקריים החדשים בתכנית זו נחלקת ל: 500 מ"ר למסחר (בקומת הקרקע), 20 מ"ר (לשטיפת רכב בקומת המרתף - ע"ח שטחי השירות) ו- 9250 מ"ר למשרדים (בקומות העליונות החדשות)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

(1) בקומות קרקע, 1, 2, ו-3.

(2) לשטיפת רכב כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

(3) שטחי שירות לצרכים שונים בקונטור הבניין וחניה עד גבולות המגרש.

(4) 1. קו בניין אחורי ראשי - 41 מ' מגבול התכנית שהם 50 מ' משולי כביש 461 בתכנית יד/במ/2004 המאושרת 2. קו בניין אחורי דרומי 4.9 מ' וקו בניין אחורי מערבי - 4.6 מ', למעט לבניה הקיימת. 3. קו

הבניין לבניה הקיימת יהיו עפ"י המצב הקיים, קו הבניין לכל בניה חדשה יהיו כמצויין בתשריט התכנית וכמפורט כאן..

(5) לרחוב משה דיין.

(6) בקומה 2 (מפלס +11.22) ראה סימון בנספח הבינוי, גליון מס' 1.

(7) בקומות 4, 5, 6, 7 ו-8.

(8) קו הבניין המזרחי.

(9) לשימוש מגרשי הספורט ומתקני המשחקים כמפורט בפרק 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. מספר מקומות החניה בתחום התכנית יהיה על פי תקן החניה התקף לעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.
2. החניה מותרת הן בתחום תא שטח מס' 1 והן בשטחים האחרים המיועדים לחניה עפ"י התכנית המאושרת, כמסומן בתשריט ועפ"י נספח התנועה והחניה המנחה הנלווה לתכנית 411-0449934 זו.
3. בהתאם לסעיף 16.5.1 בתכנית הראשית, החניה המסומנת בתכנית זו ברשת חניה על גבי יעודי הקרקע למבני ציבור (תא שטח 31) ולספורט (תאי שטח 41 ו-42), תשמש כחניה נוספת עבור המרכז המסחרי (בתא שטח מס' 1) בתנאי שסלילתם של מגרשי החניה הנ"ל תבוצע ע"י יזם המרכז המסחרי ובכפוף להסכם עם העיריה.
4. בתאי שטח 12 ו-13 המיועדים לשצ"פ תותר חניית אופניים כמענה לצורך זה בכלל תאי השטח בתכנית.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1 או מפורט ממנו, בתחום התכנית כולה או בחלקים ממנה, עפ"י דרישת מהנדס הוועדה.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה העתקת תשתיות בתיאום עם מחלקת ההנדסה בעירייה.
3. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
4. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת.
5. מהנדס הועדה יהיה רשאי לדרוש הכנתם של נספחים נושאים נוספים הנדרשים לדעתו לשם קבלת היתר בניה.
6. היתר בניה בתא שטח מספר 1 יכלול את החניון (התת קרקעי) המוצע בתאי שטח 41 ו-21.
- על אף האמור, יהא זה בסמכות הועדה המקומית להתיר פיצול ההיתרים בתאי שטח אלה.
7. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח 41 יהיה אישורו של הסכם שימוש בין העיריה באמצעות באי כוחה המוסמכים לבין מבקש ההיתר, בדבר שימוש מוסדר במרתף החניה בתא שטח זה ובדבר השימוש בשטחים הציבוריים מעל ומתחת לקרקע.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מנהלת הרק"ל ואישורה.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאיכלוס הבניה בתא שטח מספר 1 יהיה בניית החניון בתאי שטח 41 ו-21 והשלמת פיתוח החניה בתאי שטח 41 ו-23 על פי תכנית פיתוח מאושרת. ככל שתתיר הועדה המקומית פיצול ההיתרים כאמור בסעיף 6.2.6 לעיל יפוצלו גם תנאי האיכלוס בהתאמה.
2. תנאי להוצאת תעודת גמר בניה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין. רישום זיקת ההנאה כאמור ייעשה על חשבון היזם.
3. שיקום נופי - כתנאי לאישור איכלוס, על בעל ההיתר לבצע שיקום נופי של השטחים הגובלים שיפגעו במהלך עבודות הבניה ולהשלימו בד בבד עם סיומן. השחיקה הנופית יבוצע בהתאם לתכנית שיקום נופי כפי שתאושר על ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לפני תחילת ביצוע עבודות השיקום.

6.4

קווי בנין

1. בתכנית זו נקבע בתא שטח מס' 1 קו בניין אחורי (דרומי מערבי) של 41 מטר מגבול התכנית.
2. צמצום קו הבניין המוצע ב-5 מטר (ביחס למאושר) - 50 מטר במקום 55 מטר משולי דרך 461 כפי שאושרה בתכנית יד\במ\2004



היטל השבחה	6.5
<p>הוועדה המקומית רשאית להטיל ולגבות היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בוגרים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>	
זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב	6.7
<ol style="list-style-type: none"> 1. בתאי שטח 21 ו-41 תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בתת הקרקע לטובת הקניון, לצורך השימוש במרתף החניה. 2. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת תעודת גמר. רישום זיקת ההנאה כאמור ייעשה על חשבון היזם. 3. תחום זיקת הנאה על פי המסומן בתשריט יהיה מחייב. 4. ניתן לאפשר שינוי בתחום זיקת ההנאה בעת היתר הבניה בטווח שלא יחרוג מ-15% מתחום זיקת ההנאה, ובתנאי שלא יפגע השימוש הפונקציונלי בזיקת ההנאה. 5. בתחום זיקת הנאה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. 	
תשתיות	6.8
<ol style="list-style-type: none"> 1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, תובטח האפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים והתאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה. 2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. 3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז. 4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים. 6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג במסמכי הבקשה להיתר הבניה את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשורת לתכנית, בתאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר. 	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 214 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן - התמ"א), לרבות מגבלות בניה לגובה (מישור אפקי +86). 2. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 3. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו. 4. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון. 	

6.10

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור (ושימושים ציבוריים), יירשמו בבעלות על שם עיריית יהוד מונסון בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום הבית המשותף, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם לאחר קבלת אישור אכלוס לשטחים המוקצים בתכנית זאת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה

