

מרחב תכנון מקומי יהוד

מתחם חוסן - יהוד

תוכנית מפורטת מס' יד/1094/ב

שינוי לתוכנית מפורטת מס' יד/1094

שינוי לתוכנית מתאר יד/865 ו-יד/865/ב

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' יד/1094/ב

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.6.00 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מחוז: המרכז

נפה: פתח תקוה

מקום: יהוד

תאריך: דצמבר 2000

יולי 2001

אוגוסט 2001

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

13.2.00-146/00

החלטת הועדה המחוזית משנה מיום

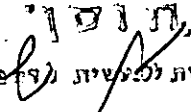
מתכנן המחוז

11.9.01 תאריך

גבולי קורן - אדריכלים נחלת יצחק 28, ת"א טל' 03-6090949 פקס. 03-6953703

פרק א' - התוכנית

1. שם התוכנית: תוכנית מפורטת מס' יד/1094/ב.
2. מחוז: המרכז.
3. נפה: פתח-תקוה.
4. המקום: מתחם חוסן - יהוד.
גוש: 6711
מגרשים לפי תכנית יד 1094: 1, 2, 4.
חלקות בשלמות: 44, 45, 47, 48, 165.
חלקי חלקות: 23, 26, 27, 28, 30, 43, 46, 52, 163.
5. היזם: א.א. רעש נדל"ן בע"מ, ח.פ. 51-192360-9
ע"י מנהלה מר עמוס גלזר
רח' עלית הנוער 42, תל-אביב
(בשם בעלי הקרקע)
6. בעלי הקרקע: א. א.א. רעש נדל"ן בע"מ, ח.פ. 51-192360-9
ע"י מנהלה מר עמוס גלזר
רח' עלית הנוער 42, תל-אביב
ב. חוסן - ביח"ר לתעשית מרצפות בע"מ
ע"י מנהלה מר ששון אהרוני
אזור התעשייה - יהוד
ג. מר יוסי בן דוד
ד. טררה ישראל פיישן אקספורט בע"מ
ע"י עו"ד יוסף דקר
ה. מינהל מקרקעי ישראל
דרך פי"ת 88, ת"א

תוס' 
בית הרושת לנכסית (לפי צו) בע"מ

7. עורכי התכנית: גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים - נחלת יצחק 28, ת"א טל. 03-6090949 פקס. 03-6953703.
8. שטח התוכנית: 40.58 דונם.
9. גבול התוכנית: מסומן בתשריט בצבע כחול.
10. מסמכי התוכנית:

- (א) דפי הוראות בכתב 8 עמודים.
- (ב) תשריט - ק.מ. 1:1250.
- (ג) תכנית בנוי מנחה - ק.מ. 1:1250.
- (ד) ✓ נספח תנועה של משרד קו-חי הנדסה מס' 8006 מעודכן ל-14/2/99.

כל מסמך מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

11. מטרת התוכנית:
- (א) הגדלת זכויות בניה וקביעת שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע.
- (ב) הסדרת מערכת דרכים וחניה בתחומי המגרשים והכניסה אליהם.
- (ג) הנחיות והוראות להיתרי בניה.
- (ד) קביעת הנחיות תכנון כולל פתוח שטח.
- (ה) הוספת שמושים נוספים למסחר, משרדים, הייטק.
- (ו) חלוקת מגרש מס' 2 בהסכמת הבעלים.

12. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית יהוד יד/865 על תיקוניה והוראות תכניות מפורטות יד/1094, יד/865/ב אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה ונתגלו סתירות בין התכניות הנ"ל לתכנית זו הוראות תכנית זו עדיפות. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע ע"פ ת/מ/א/4-2. הוראותיה מחייבות תכנית זו.

ת. יוסף
בית הרושת לעשית סגנות בלח

13. היטל השבחה ישולם כחוק.

14. פרק ב' - רשימת התכליות

14.1 אזור מסחר, משרדים, תעשייה והייטק (מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור וסגול לסירוגין).

מיועד לתכליות הבאות: מסחר בקומת קרקע, משרדים, תעשייה, והייטק. בקומת הקרקע, בחלקי המגרשים הגובלים בשצ"פ יותרו גם: אולמות שמחה, עסקי בידור ושעשועים, וכן אחסנה במרתף העליון בלבד ומתקנים הנדסיים אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם. סה"כ שטח המסחר בתחום התכנית לא יעלה על 10,000 מ"ר.

14.2 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

שטח זה ישמש לצורך העברת משק הנדסי תת-קרקעי, ניקוז, נטיעות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים נדרשים ושלטי הכוונה ופרסום.

14.3 דרכים (מסומנות בתשריט בצבע חום או אדום)

ישמשו לכבישים, מידרכות, מעברים, חניות, ניקוז ותשתיות תת-קרקעיות, תעלות ניקוז, קירות תומכים, מקומן ורחבן - כמסומן בתשריט.

14.4 מתקנים הנדסיים.

לפי הצורך, בשטח המפעלים ועל חשבון בעליהם.

15. פרק ג' - חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט, בהסכמת בעלים. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יופקעו ע"י עיריית יהוד על פי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שמה.

16. פרק ד'

16.1 שירותים הנדסיים:

ביוב ניקוז אספקת מים וסילוק אשפה יתוכננו ויבוצעו ע"י היוזם ועל חשבוננו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

הי"ת הרושת לת/סית ג'י"לולו בע"מ

16.2 **איכות סביבה :**
כל השמושים המותרים יעמדו בקריטריונים של איכות הסביבה שתקבע הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.

16.3 **חשמל:**
כל מערכת החשמל במתח גבוה תהיה עילית.
כל מערכת החשמל במתח נמוך תהיה תת קרקעית.
הביצוע יהיה בהתאם לתקנות חברת חשמל.

16.4 **חניה:**
החניה לרכב פרטי ואיזורים לתמרון, לפריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש, עפ"י קביעת הועדה המקומית, לא פחות מהתקן שיהיה בתוקף במעמד הוצאת ההיתר ולא פחות מהתקן המצויין בטבלת החניה שבנספח התנועה.

16.5 **זמן ביצוע התכנית:**
התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. **פרק ה' - תנאים להוצאת היתרי בניה**

17.1 ✓ הגשת תכנית פיתוח לכל מגרש כולל סימון חניות, גדרות, מפלסים וניקוז באישור הוועדה המקומית.

17.2 ° תנאי למתן היתר ל-40% מזכויות הבניה האחרונות בכל מגרש יותנה בחיבור מערכת הביוב ביהוד לשפד"ן.

17.3 ✓ הצגת פיתרון ביוב מתואם ומאושר ע"י משרד הבריאות ומחלקת הביוב של העיריה.

17.4 ✓ הצגת תכנית תנועה וחניה לכל המגרש ובאישור הוועדה המקומית.

17.5 ✓ היתר הבניה בכל מגרש יותנה בהבטחת ביצוע פיתוח השצ"פ הסמוך לו (בתחום התוכנית).

17.6 תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור משהת"ח לתכניות הסדרי תנועה לצמתים הבאים: 461/אלטלף, שבזי/אלטלף, שבזי/מוהליבר/אברהם

גירון, שבזי/סירקין, תנאי לאיכלוס הוא ביצוע בפועל של התכניות הנ"ל.

17.7 הצגת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים וסימונם. גובה העגורנים מוגבל ל-86+ מ' מעל פני הים.

18. טבלת זכויות ומגבלות בניה

הפרות	קוי בניה			גובה מירבי (מ')	מס' ק' מקסי	תכנית קרקע מקסי	זכויות בניה במ"ר				גודל מגרש בדונם	מגרש מס'	גודל מגרש מיני' בד'	יגוד						
	א	צ	ק				סה"כ שרות	סה"כ עיקרי	שרות	עיקרי										
															מסחר	מגורים				
ניתן להעביר שטחי שרות מקומה לקומה	5	4	4	30.6	3 + B ק'	50%	10020	7400	1120	1550	מסחר	מעל	3.720	1	3.00	אזור מסחר משרדים תעשייה הייטק				
										5850	משרדים תעשייה הייטק	הקרקע								
									8900		חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע								
									1130	1600	מסחר	מעל								
										5900	משרדים תעשייה הייטק	הקרקע								
									9000		חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע								
							10130	7500	1130	1600	מסחר	מעל	3.765	2						
										5900	משרדים תעשייה הייטק	הקרקע								
									9000		חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע								
									1130	1600	מסחר	מעל								
										5900	משרדים תעשייה הייטק	הקרקע								
									9000		חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע								
26100	19350	2900	4050	מסחר	מעל	9.680	4													
			15300	משרדים תעשייה הייטק	הקרקע															
		23200		חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע															

18.1 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית מרתפי חניה בקונטור המגרש וזאת רק בשלוש (3) מגבולות המגרש ובלבד ש-20% משטח המגרש (העל והתת קרקעי) נשאר פנוי לצרכי ניקוז.

18.2 שטח המתקנים ההנדסיים יכלל בחישוב של אחוזי הבניה בשטחי השרות.

18.3 תותר הצבת מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים על הגג כחלק משטחי השרות.

18.4 קומת קרקע - קומת מסחר גבוהה (5 מ' נטו).

ת.ע.מ.
בית הרוחש לתעסית מדענות בלם

- 18.5 תכסית פנויה מינימלית בכל מגרש תהיה 20% לגינון בלבד (פנוי מבינוי ואספלט).
- 18.6 גובה מירבי לבנינים ומתקנים - לפי אישור הועדה המקומית ובאישור מנהל התעופה האזרחית.
- 18.7 כל הגבהים המירביים יהיו בכפיפות למסומן בתשריט במידות רום אבסולוטיות.

ב"מ חרשת לתעסית מרחות בלם

חתימות

גבולי-קורן אדריכלים

חד-נמלת יצחק 28, תל-אביב 67448

טל: 6090949-03-6763-6953

19/8/01

עורכי התוכנית :

א.א. רעשנדל"ן בע"מ
ח.פ. 9-192360-51

רמת
חברת לונעשיח ומסחר בע"מ

מסרופוליס יזם השקעות
ונכסים (צנעו) בע"מ

צליח רוטשילד
מימון והשקעות בע"מ

היזם :

Handwritten signature and notes on the left side of the page.

א.א. רעשנדל"ן בע"מ
ח.פ. 9-192360-51

רמת
חברת לונעשיח ומסחר בע"מ

צליח רוטשילד
מסרופוליס יזם השקעות
ונכסים (צנעו) בע"מ

בעל הקרקע

טרה אזראל
פיתוח אקספורט בע"מ

ועדות :

* *Handwritten text at the bottom of the page, including names and dates.*