

# מרחב תכנון מקומי יהוד

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
10.04.2006  
נתקבל  
תיק מס':

בית מרקורי 3

תכנית מפורטת מס' יד 6182.

שינוי לתכניות מפורטת

מס' יד/865, יד/865/ב,

יד/6052, יד/מק/5000, יד/מק/5001

מחוז: המרכז

נפה: פתח תקווה

מקום: יהוד

עורך התכנית: אמיר מן, עמי שנער

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' יגאל אלון 67, מגדל טויוטה, בנין B

טל: 03 - 5621117 פקס: 03 - 5620091

מהדורה מס' 8, תאריך: 21.2.06

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון וחבניח תשכ"ח - 1965  
אישור תכנית מס. יד/6182  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג' לחוק  
13.2.06  
מתאריך  
יו"ר הועדה המחוזית

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' יד/6182.
2. מחוז: המרכז.
3. נפה: פתח-תקוה.
4. המקום: רחוב אלטלף 7, אזור התעשייה החדש, יהוד  
גוש: 6711  
חלקה: 509  
חלקי חלקה: 534
5. יוזם התכנית: חברת "מרקורי אינטראקטיב בע"מ"  
רח' שבזי ת.ד. 170 יהוד 56100  
טל: 03 - 5399999
6. בעל הקרקע: חברת "מרקורי אינטראקטיב בע"מ"  
רח' שבזי ת.ד. 170 יהוד 56100  
טל: 03 - 5399999
7. עורכי התכנית: אמיר מן, עמי שנער  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' יגאל אלון 67, מגדל טויוטה, בנין B  
טל: 03 - 5621117 - 03 - 5620091
8. שטח התכנית: 5.97 דונם.
9. גבול התוכנית: מסומן בתשריט בצבע כחול.

#### 10. מסמכי התכנית:

- א. דפי הוראות בכתב (7 עמודים).
- ב. תשריט בקני"מ 500:1.
- ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 500:1 - נספח מס' 1.
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 250:1 - נספח מס' 2.

כל מסמך מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

#### 11. מטרת התכנית:

- א. שינוי זכויות הבניה, מ-120% ל-280%, וקביעת שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע.
- ב. שינוי במספר הקומות, מ-12 מ' גובה (3 קומות) ל-8 קומות.
- ג. הסדרת מערכת דרכים וחניה בתחום המגרש וסביבתו, הכניסה והיציאה מתוכו.
- ד. הנחיות והוראות להיתרי בניה.
- ה. קביעת הנחיות תכנון כולל פתוח שטח.

#### 12. יחס לתכניות אחרות:

- 12.1 על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מפורטות יד/865, יד/865ב, יד/6052, יד/מק/5000 ו- יד/מק/5001 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.
- 12.2 על תחום התכנית חלות הגבלות והוראות בהתאם לתמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.

13. היטל השבחה ישולם כחוק.

#### 14. פרק ב' - רשימת התכליות

- 14.1 תעשייה ומשרדים: (צבע סגול בתשריט) מיועד לתכליות הבאות: תעשייה כולל משרדים ואחסנה (בהתאם לתכנית יד/6052, בתוקף מיום 5.6.1985) וכן מתקנים הנדסיים אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם וחניה.

14.2 **דרכים קיימות:** (מסומנות בתשריט בצבע בז').

ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים, חניות, ניקוז ותשתיות תת-קרקעיות, מקומן ורוחבן – כמסומן בתשריט.

15. פרק ג'

15.1 **שירותים הנדסיים:**

מערכת ביוב, ניקוז, אספקת מים וסילוק אשפה יתוכננו ויבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו בהתאם

15.2 **חשמל:**

כל מערכת החשמל במתח נמוך תהיה תת-קרקעית.  
הביצוע יהיה בהתאם לתקנות והנחיות חברת חשמל.

15.3 **חניה:**

החניה לרכב פרטי ואזורים לתמרון, לפריקה ולטעינה יהיו בתחום המגרש, עפ"י טבלת החניה שבנספח התנועה, ובכל מקרה לא יפחת מ-1 מקום חניה לכל 35 מ"ר שטח עיקרי.

15.4 הסדרי התנועה המסומנים ברקע התשריט אינם מחייבים.

15.5 **זמן ביצוע התכנית:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

16. פרק ד' – **תנאים להוצאת היתרי בניה:**

16.1 הגשת תכנית פיתוח לכל מגרש כולל סימון חניות, גדרות, מפלסים וניקוז באישור הועדה המקומית.

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

16.3 הצגת תכנית תנועה וחניה לכל המגרש ובאישור הועדה המקומית.

16.4 הגשת נספח ניקוז לאישור הועדה המקומית. פתרונות הניקוז ינתנו במסגרת המגרש המוצע.

16.5 הריסת מבנה קיים במגרש על חשבון היזם.

16.6 העתקת מבנה תאי דואר הקיים במגרש.

16.7 תאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים והתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה. בנוסף: בכל מקרה יש להתנות הקמת עגורנים קבועים וניידים בתאום מראש עם רשות התעופה האזרחית.

16.8 כל השמושים המותרים יעמדו בקריטריונים של איכות הסביבה שתקבע הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.

17. טבלת זכויות הבניה – מצב קיים עפ"י יד/6052 ומוצע :

א	קווי בניין (מ')		גובה מירבי מעל הקרקע (מ')	מס' קומות מקס'	תכסית מעל קרקע (עיקרי + שירות)	שטחי שירות		שטח עיקרי	ייעוד	
	ק	צ				מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
4	4	0	15	3 + מרתף	40%	(בקוי בנין)	+ 10% = 3x7.5% 32.5%	120% (40%x3)	אחסנה או תעשיה כולל משרדים	מצב קיים
4	3 או 0 עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי ---	4 לצד דרום	36	ק.ק + 7 קומות 4+ מרתפים	60%	392% (4x98%)	60%	280%	תעשייה ומשרדים	מצב מוצע

הערה: תותר בנית קומת ביניים נוספת בקומת הקרקע הגבוהה.

18. הוראות בנייה :

18.1 מרתפים :

מותרת בניית 4 מרתפים בקונטור המגרש בתנאי של מתן פתרון לחלחול מי גשם ונגר עלי כפי שיוגש בנספח הניקון לאישור הועדה המקומית.

18.2 שטחי השירות :

יכללו את השטחים הבאים :

- א. בטחון ובטיחות: מרחבים מוגנים לרבות שטח קירותיהם.
- ב. מערכות טכניות ומתקני שירות: חדרי מכונות או מתקנים טכניים והנדסיים למתן שירותים לבנין לרבות מיזוג אויר, תקשורת, חשמל, שנאים, גנרטור, מעליות, מקום לאצירת אשפה, מעברי צנרת, חדרי בקרה למערכות טכניות וכיו"ב.

ג. אחסנה.

ד. חניה.

ה. מבואות, מעברים וחדרי מדרגות.

ו. חדרי שרתים ותקשורת ראשיים וקומתיים.

18.3 קומת הקרקע: תהיה בגובה כ- 7.2 מ'.

18.4 מתקנים טכניים על הגג: יוסתרו ע"י מעקה גבוה או מסתור בנוי. גובהם הינו בנוסף לגובה הבנין, כמצוין בטבלה שבסעיף 17.

18.5 בטיחות טיסה:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם לתכנית המתאר הארצית לנתב"ג תמ"א 2/4. הגובה המירבי המותר לבניה בהתאם לתכנית זו הוא +86 מ', גובה זה כולל חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות, תרנים, מתקנים סולאריים וחלקי מבנה כלשהם. גובה עגורנים מוגבל ל+86 מ' למעט מקרים בהם ניתן לכך אישור מיוחד מרשות התעופה האזרחית.

חתימות:

חברת "מרקורי אינטראקטיב בע"מ"  
רח' שבזי ת.ד. 170-יהוד 56100  
טל: 03 - 5399999

יוזם התכנית:

חברת "מרקורי אינטראקטיב בע"מ"  
רח' שבזי ת.ד. 170-יהוד 56100  
טל: 03 - 5399999

בעל הקרקע:

אמיר מן עמי שניר  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' יגאל אלון 67, מגדל טויוטה, בנין 8  
טל: 03 - 5621117 פקס: 03 - 5620091

אמיר מן, עמי שניר

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' יגאל אלון 67, מגדל טויוטה, בנין 8

טל: 03 - 5621117 פקס: 03 - 5620091

עורך התכנית:

- מהדורה מס' 8, תאריך: 21.2.06
- מהדורה מס' 7, תאריך: 8.9.05
- מהדורה מס' 6, תאריך: 14.8.05
- מהדורה מס' 5, תאריך: 2.6.05
- מהדורה מס' 4, תאריך: 2.1.05
- מהדורה מס' 3, תאריך: 17.11.04
- מהדורה מס' 2, תאריך: 01.11.04
- מהדורה מס' 1, תאריך: 25.10.04