

4017896

תאריך: 2009-נובמבר-11

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 31.12.2009
 נתקבל
 תיק מס':

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי יהוד

תכנית מס' יד/מק/2112 - "מתחם השלושה"
 תכנית בסמכות הועדה המקומית

איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בלא הסכמת הבעלים

שינוי לתכניות:
 מפורטת מס' יד/2112
 מפורטת מס' יד/865

ועדה מקומית יהוד
 אישור תכנית מס' יד/מק/2112
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2008/11.2.08
 ממונה על המחוז
 יו"ר הועדה

.....
 חתימת הועדה המקומית

הדסילנד בע"מ
 ח.פ. 513529990
 חתימת יוזם ומגיש

.....
 חתימת המתכנן

הפקדה: י.פ.: תאריך: עמוד: עיתונים:

אישור: י.פ.: תאריך: עמוד: עיתונים:

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא "תכנית מס' יד/מק/2112 - מתחם השלושה" (להלן: "התכנית"). שינוי לתכנית מקומית מס' יד/2112, מפורטת מס' יד/865
2. מקום התכנית: יהוד, בחלק מהאזור שבין הרחובות וייצמן, כצנלסון ושבזי. בחפיפה לתכנית הקיימת ("מתחם השלושה").
3. מחוז: המרכז
4. נפה: פתח תקווה.
5. גושים וחלקות: גוש: 6711
חלקות: 245, 170, 161, 71-80, 66-69
חלקות חלקיות: 532, 468, 246, 241, 211, 181, 70, 63-65
גוש: 6693
חלקות חלקיות: 142, 130, 23, 17
6. בעל הזכויות בקרקע: עיריית יהוד, מנהל מקרקעי ישראל, "הדסילנד בע"מ", חוכרים.
7. יוזם התכנית: "הדסילנד בע"מ", ח"פ 513529990, דרך מנחם בגין 23 קומה 23 תל אביב, טל': 03-7104400.
8. המתכנן: שמואל גרוברמן, אדריכל (רשיון מס' 28898), רח' העוגן 3, תל אביב-יפו 68033 טל': 03-6815549
9. שטח התכנית: 62.5 דונם.
10. גבולות התכנית: הגבולות מסומנים בתשריט על ידי הקו הכחול בתשריט והם:
בצפון: רחוב כצנלסון, רחוב בן צבי.
בדרום: רחוב שבזי.
במערב: קטע דרומי של רחוב וייצמן.
במזרח: קו המגרש המזרחי של בית הכנסת הקיים, בית הספר הקיים, גן הילדים המוצע על פי התכנית הקיימת.
11. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
2. גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
3. גליון אחד של תשריט בינוי הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי").
4. גליון אחד של תשריט תנועה הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח התנועה").
5. גליון אחד של תשריט פיתוח (מנחה בלבד) הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח הפיתוח").
6. גליון אחד של תשריט פינויים הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "נספח פינויים").
7. גליונות ההקצאה ע"י שמאי מוסמך. (להלן: "גליונות ההקצאה")
12. מטרות התכנית: קביעת הוראות בינוי במסגרת סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה מבלי לשנות השטח הכולל של כל ייעוד קרקע:
1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים: ניווד זכויות בשטח עיקרי של 7720 מ"ר מ "משרדים" ו"מסחר" ל"מגורים".
3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-332 ל-499 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
4. הוספת שטחי שירות כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיור ושינוי הבינוי.
5. שינוי בקווי הבניין.
6. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת עקרונות ותנאים למתן היתרי בניה.
8. הרחבת דרכים.
9. שינוי נספח התנועה.
10. קביעת חניה תת קרקעית.

13. יחס לתכניות אחרות: 1. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' יד/2112, יד/865 על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.
2. יחס לתוכניות מתאר מפורטות בתוקף: הוראות תוכניות מפורטות בתוך גבולות התוכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישור תוכנית זו, יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו.

14. זכויות הבניה:

תחשיב זכויות הבניה במ"ר:

מצע				קיים				
מס' יח"ד	שטח שירות תת קרקעי במ"ר	שטח שירות על קרקעי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות תת קרקעי במ"ר	שטח שירות על קרקעי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	תכליות לפי תכנית קיימת
499	40,480 בכל שטח המגרשים בשתי קומות	17,465	41,440	332	9,000	9,600	33,720	מגורים (יד/2112)
-----	9,632	358	880	-----	10,200	3,500	8,600	משרדים ומסחר (יד/2112)
-----	22,600	382	6,790	-----		382	6,790	מבני ציבור (יד/2112)
499	72,712	18,205	49,110	332	19,200	13,482	49,110	סה"כ

מצע			קיים		
שימוש	שטח	מס' מגרש	שימוש	שטח	מס' מגרש
מגורים מיוחד	1.648	21	מגורים מיוחד	9.382	1
מגורים מיוחד	1.706	22	מגורים מיוחד	3.687	2 כולל שפ"פ 0.268
מגורים מיוחד	1.779	23	מגורים מיוחד	2.870	3
מגורים מיוחד	1.856	24	מגורים מיוחד	4.682	4
מגורים מיוחד	1.786	25	מבני ציבור	0.250	5
מגורים מיוחד	0.956	26	שצ"פ	0.871	6
מגורים מיוחד	2.213	27	מסחר	4.987	7
מגורים מיוחד	3.153	28	מבני ציבור	0.932	8
מגורים מיוחד	2.055	29	מבני ציבור	8.865	9
מגורים מיוחד	2.022	30	שצ"פ	0.214	10
מגורים מיוחד	1.066	31	שצ"פ	0.944	11
מסחר ומשרדים	2.562	41	שצ"פ	0.623	12
מסחר ומשרדים	0.938	42	שצ"פ	0.264	13
שצ"פ	0.055	50	שצ"פ	0.229	14
שצ"פ	0.532	51	שצ"פ	0.218	15
שצ"פ	0.669	52	שצ"פ	0.346	16
שצ"פ	0.339	53	שצ"פ	1.538	17
שצ"פ	2.531	54	שצ"פ	5.583	18
שצ"פ	0.613	55	מבני ציבור	1.253	19
שצ"פ	6.069	56	שצ"פ	0.260	20
שצ"פ	0.383	57	מגורים ג'	0.700	21
שצ"פ	0.551	58	שצ"פ	0.391	22
שצ"פ	2.130	59			
שביל	3.296	60	דרכים	13.450	דרכים
מבני ציבור	1.363	71			
מבני ציבור	8.628	72			
מבני ציבור	1.326	73			
דרכים	6.747	101			
דרכים	1.341	102			
דרכים	0.136	103			
דרכים	0.860	104			
דרכים	0.546	105			
דרכים	0.519	106			
	62.374	סה"כ		62.539	סה"כ

טבלת הזכויות:

אזור	מס' המגרש *	שטח בדונם	גובה מרבי מעל הכניסה במטרים	תכנית מרבית באחוזים	קווי בנין	מספר יח"ד מרבי	שטח מרבי עיקרי * במ"ר	שטח שירות על קרקעי * מרבי מ"ר	שטח שירות מרבי * במרתף	סה"כ בניה במ"ר
מגורים מיוחד	21	20.240	ע"פ הנמוך מבין: א. הגבלות הגובה המעודכנות בתמ"א 2/4 או בתכנית תקפה שתחליף אותה ב. נספח הבינוי	60	לפי נספח בינוי	499	41,440	35 ליה"ד סה"כ 17,465	שתי קומות בכל שטח המגרשים 40,480	99,385
	22									
	23									
	24									
מסחר ומשרדים	25	4.90	+ 15.00	70		-----	880	358	שתי קומות בכל שטח המגרשים 9,632	10,870
	26									
	27									
מבני ציבור	28	11.34	+ 12.00	50		-----	6,790	382	שתי קומות בכל שטח המגרשים 22,600	29,772
	29									
	30									
	31									

הערות:

- * במגרשים מס' 29, 30, 31, 42 הייעוד הינו מתארי ללא זכויות בניה. תנאי להוצאת היתרי בניה: הכנת תכנית מפורטת. במגרשים האחרים ניתן להעביר זכויות בין מגרשים זהים בתכליתם, במסגרת הזכויות המותרות.
- * על תחום התוכנית חלות מגבלות בהתאם לתמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.

15. הוראות בניה:

15.1 כללי:

1. המתקנים הטכניים על גגות הבתים יהוו חלק מהעיצוב האדריכלי של הבנין.
2. חזיתות הבנין יחופו במרביתן בלבני סיליקט או חיפוי דמוי-סיליקט.
3. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבה מוסוית של המזגנים.
4. תותר הצמדת שטח שירות בשטח 8 מ"ר לכל דירה לאיחסון.
5. תותר הקמת מתקנים הנדסיים-טכניים בקומות המרתף.
6. הגגות מהווים חזית חמישית ויהיו מרוצפים או מכוסים חצץ בהיר. לא יוקמו קולטי וודי שמש על הגגות ואספקת מים חמים תהיה ע"י חימום חשמלי וגיבוי גז.
7. כל הוראות הבניה הכלולות בנספח הבינוי מחייבות.

15.2 מגורים מיוחד

1. השטח הצבוע בתשריט בגוון כתום ותחום בקו כתום כהה. ייעודו: מגורים מיוחד. התכליות המותרות: מגורים.
2. הוראות בניה: בהתאם לנספח הבינוי. דירות בקומת הקרקע יהיו דירות גן וחצרותיהן

יוקפו קירות-גדר בנויים ומחופים סיליקט/דמוי סיליקט בגובה קומה שלמה ובצמוד לקו המגרש או לקו המגדיר את תחום זיקת ההנאה להולכי רגל.

15.3 זיקת הנאה להולכי רגל:

1. השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק. ייעודו: סמטאות להולכי רגל, ולרכב אשפה הצלה וחירום בלבד, ומעבר תשתיות.
2. הוראות בניה: לא תותר הקמת כל מבנה בשטח זה, למעט גינן, ריצוף, נטיעות, ריהוט רחוב, פרגולות, קירוי חללים מפולשים לטובת הציבור למנוחה, לנופש, למשחקים, ומפגשים חברתיים.
3. בנוסף, במגרשים למגורים בני ארבע קומות בלבד, יוכל מהנדס הועדה המקומית לאשר לבנות בשטח זה את חדרי המדרגות ופירי המעליות המשותפים של בנייני המגורים האמורים.
4. באזור מסחרי תותר הצבת שולחנות, כסאות ושמשיות לצרכים מסחריים, ובלבד שיתאפשר מעבר הולכי רגל ורכב חירום.
5. פיתוח השטח לתכלית זו ייעשה בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים ולמסחר. עבודות הפיתוח יכללו גינן ונטיעות של עצי צל בוגרים וצמחיה התואמים את תנאי האקלים והקרע באזור ואת האילוצים הנובעים מפיתוח על גג בנוי של חניון תת קרקעי, לרבות מערכת השקייה ואיטום. כמו כן יכללו עבודות פיתוח, ריצוף, פרטי ריהוט גן, נופש פעיל, פרגולות, גגות להצללה, אשפתונים, תאורת רחוב וכיו"ב.

15.4 שביל:

1. השטח בתשריט הצבוע בגוון ירוק עם קו אדום מקוטע באמצעו. ייעודו ציר תנועה שכונתי מרכזי להולכי רגל, פיניו אשפה ורכב חירום. כולל גינן וריהוט רחוב. מאפשר נגישות רגלית למוסדות הציבור, בתי המגורים, המסחר, השטחים הציבוריים הפתוחים, ולחניונים תת קרקעיים.
2. במפלסים תת קרקעיים יותרו מעברים של החניונים הפרטיים וחניות פרטיות בהתאם לנספח התנועה.
3. פיתוח השביל ייעשה בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים ולמסחר. עבודות הפיתוח יכללו גינן ונטיעות של עצי צל בוגרים וצמחיה התואמים את תנאי האקלים והקרע באזור ואת האילוצים הנובעים מפיתוח על גג בנוי של חניון תת קרקעי, לרבות מערכת השקייה ואיטום. כמו כן יכללו עבודות פיתוח, ריצוף, פרטי ריהוט גן, מתקני משחק, נופש פעיל, פרגולות, גגות להצללה, אשפתונים, תאורת רחוב וכיו"ב.

15.5 אזור לבנייני ציבור:

1. השטח בתשריט הצבוע בגוון חום ותחום בקו חום כהה. מיועד להקמת מבני ציבור: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מעונות יום, מועדוני נוער ושימושים דומים.
2. הוראות בניה: הגגות מהווים חזית חמישית ויהיו מרוצפים או מכוסים חצץ בהיר או חומר איכותי אחר באישור מהנדס העיר.
3. במרתפים תותר חניה פרטית וציבורית בהתאם לנספח התנועה.

15.6 אזור מסחר ומשרדים:

1. השטח בתשריט הצבוע בגוון אפור ומותחם בקו אפור כהה. ייעודו שטח מסחרי. התכליות המותרות: מסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים, שרותים מסחריים ואישיים כמו בנקים, מספרות, וכדומה. במפלסים תת קרקעיים יותרו שטחי שרות וחניה פרטית למסחר ו/או למגורים בהתאם לנספח התנועה.
2. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים, מפגעים סביבתיים, עשיית שימוש או איחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).
3. הוראות בניה: גגות כחזית חמישית מכוסים חצץ בהיר או חומר איכותי אחר באישור מהנדס העיר. קוי בניין כמתואר בנספח הבינוי.
4. אזורי הפריקה והאחסנה יתוכננו ויוקמו ע"פ תכנית הפיתוח ונספח התנועה.

15.7 שטח ציבורי פתוח:

1. השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק. ייעודו שטח ציבורי פתוח.
2. לא תותר הקמת כל מבנה בשטח זה למעט גינן, נטיעות, ריהוט רחוב, פרגולות, קירוי חללים ציבוריים מפולשים למנוחה, משחק ומפגש אקראי, מתקני משחקים לילדים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ציבוריים ופרטיים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אפניים, מעברים לרכב הצלה וחירום, ושטחי חניה וכניסות לחניונים תת קרקעיים.
3. במפלסים תת קרקעיים תותר חניה פרטית ו/או ציבורית בהתאם לנספח התנועה.
4. פיתוח השטח ייעשו בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים ולמסחר. עבודות הפיתוח יכללו גינן

ונטיעות של עצי צל בוגרים וצמחיה התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור ואת האילוצים הנובעים מפיתוח על ג. בנוי של חניון תת קרקעי, לרבות מערכת השקייה ואיטום. כמו כן יכללו עבודות פיתוח, ריצוף, פרטי ריהוט גן, מתקני משחק, נופש פעיל, פרגולות, אשפתונים, תאורת רחוב וכיו"ב.
5. פיתוח השטחים הציבוריים יבוצע ע"י הזים של מגרשי המגורים והמסחר הצמודים להם ועל חשבונם.

16. עבודות עפר, ופיתוח רחובות, שצ"פים ומגרשי חניה ציבורית: 16.1 עבודות עפר:

- א. לפני תחילת העבודות ייקבע שטח להתארגנות הקבלן בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. עבודות חפירה ומילוי יעשו תוך מניעת שפכי עפר. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנה קיר תומך או גדר להבטחת מניעת שפכי עפר.
- ג. כל עודפי העפר מחפירה בשטח התכנית יועברו ע"י הקבלן לאתרים מורשים כחוק ו/או לשימושים מותרים מחוץ לאתר כפי שתורה על כך הרשות המקומית.

16.2 פיתוח רחובות, נטיעת עצים ותשתיות

- א. כל רחוב יאופיין בשפת עיצוב רחוב אחידה כולל אפיון נטיעות שונה.
- ב. בכל המדרכות יינטעו עצי צל.
- ג. בגינות ציבורי ייעשה שימוש בצומח המתאים לסביבה וכזה שאינו משתלט או מזריע את עצמו, בתוך המגבלות הנובעות מנטיעות על גג בנוי של חניון תת קרקעי..

16.3 פיתוח מגרשי חניה

במגרשי חניה ציבורית באזורי מסחר מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות ציבור, בנייני ציבור ובאזור ספורט ונופש ישולבו נטיעות. שילוב הנטיעות ייקבע בתכנית פיתוח.

17. חניה:

1. כל מקומות החניה למגורים יהיו במרתפי חניה. יותרו רק מקומות פריקה וטעינה למסחר במפלס קרקע.
2. יבנו עד 2 מרתפי חניה.
3. כניסות ויציאות אליהם יהיו מהרחובות כצנלסון, בן-צבי, נורדאו ושכזי.
4. תינתן זכות מעבר לכל הדיירים דרך מעברי החניה העוברים במגרשים פרטיים וציבוריים שכנים.
5. תשמר האפשרות להצמדת חניה לדיירי בנין בתחום מגרש סמוך.
6. לכל דייר יהיו על רצפת החניון אחת וחצי חניות פרטיות במוצע, ותתאפשר הגדלת מספר החניות ע"י בניית מרתף חניה גבוה, כך שניתן יהיה בכל עת להוסיף מתקנים מכניים.
7. מידות החניות והמעברים יהיו עפ"י הנחיות תכנון החניה התקפות של משרד התחבורה במועד אישורן.
8. בכל שלב משלבי בינוי הפרוייקט תהיה רמפת יציאה אחת לפחות לכל 600 מק' חניה שיכנו.
9. נספח התנועה הוא מנחה בלבד. שינויים בנספח זה באישור מהנדס העיר לא יהוו שנוי סטטוטורי לתכנית זו.

18. תשתיות:

1. תוגש תכנית כוללת לתשתיות בכל המתחם.
2. כל המבנים יחוברו לרשת הביוב והניקוז העירונית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מחייבת להסדרת נושא הניקוז (להלן "תכנית הניקוז") לאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית הניקוז תראה פתרון למי נגר עילי, כך שתמנע ככל האפשר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, וזאת ע"י נקיטת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים בכדי לאפשר קליטת הנגר בתוך המגרש והחדרתו לקרקע.
4. עודפי מי נגר עילי במדרכות ובשטחי הריצוף יופנו ככל שניתן לעבר ערוגות העצים ושטחי הגינון, או למערכת הניקוז..
5. תכנית ביוב וניקוז תועבר לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
6. אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית תוך הבטחת לחץ מים נאות לקומות העליונות.
7. חיבורים לרשת החשמל התקשורת והטלוויזיה יהיו תת קרקעיים

19. שלבי בניה ופינויים:

- היתרי בניה בתחום התכנית ינתנו בהתאם לקצב ביצוע עבודות הפיתוח והפינויים כדלקמן:
- 19.1 היתרי בניה למגרשים מס' 22, 41, (בהתאמה עם מגרש 7 בתכנית הקיימת), ינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה במגרשים אלה, ובמגרשים מס' 21, 23, 24, (בהתאמה למגרשים 6, 10, 17 בתכנית הקיימת) ובתחום רחוב שבזי (בקטע הכלול בתכנית), ולא לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות ברחוב שבזי בקטע האמור.
 - 19.2 היתרי בניה למגרשים 23, 24, (בהתאמה למגרשים מס' 2, 3, שבתכנית הקיימת) ינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחומי מגרשים אלה וכן פינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש 25, 54, 73, 102, 42, וכן מגרשים מס' 11, 60 בקטע שמדרום לגבול הצפוני של מגרש מס' 42 (כולם בהתאמה למגרשים מס' 10, 11, 14, 15, 16 שבתכנית הקיימת), ולא לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים הגובלות.
 - 19.3 היתרי הבניה לשאר המגרשים בתחום התכנית ינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחומי המגרשים והשלמת פינוי כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית, ובכפוף להערות שבסוף סעיף 14 לעיל, ולא לפני ביצוע עבודות הפיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים הגובלות במגרשים אלה.
 - 19.4 בכל מגרש שיפונה מהמבנים המיועדים להריסה שעליו, (מלבד המגרשים שהייעוד שלהם מתארי ע"פ סעיף 14), בכל שלב, ניתן יהיה לקבל היתר לבניית מרתף.

20. תנאים למתן היתרי בניה:

- היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כמפורט להלן:
- 21.1 לאחר פינוי המבנים המיועדים להריסה ע"פ סעיף 19 לעיל.
 - 21.2 לאחר תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים הגובלות.
 - 21.3 לאחר הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, גדרות מעקות, שטחים מרוצפים וצמחיה הכל בהתאמה לתכנית הפיתוח של כלל הפרויקט.
 - 21.4 לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי והפיתוח.
 - 21.5 לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית הניקוז (ראה סעיף 18 לעיל).
 - 21.6 לאחר אישור משרד הבריאות והסביבה לתכנית הביוב והניקוז.
 - 21.7 לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית התשתיות לכל המתחם.
 - 21.8 בכל הגשה להיתר תצורף טבלה המפרטת את ניצול הזכויות המותרות ואת שאריתן שטרם נוצלה.
 - 21.9 לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית המסמנת את דרכי הגישה לכל הבניינים המיועדים לפינוי בשלב ב'.

21. שטח עתיקות מוכרז:

- תכנית זו כוללה באזור המוגדר כ"שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם הרשות.
 - ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
 - ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
 - ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

22. בטיחות טיסה:

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, הנובעות מהוראות תמא/24 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
2. הגובה המירבי המותר לבניה הינו +86 מ' מעל פני הים. גובה זה כולל מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות, מתקנים טכניים על גבי הגגות, כל חלקי המבנה, תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכיו"ב ואין להרוג ממנו.
3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על +71 מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי לאישור עגורן / מנוף שגובהו עולה על +71 מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הוראות סימון.

23. רישום זיקות הנאה:

23.1 על השטחים המיועדים ל"זיקת הנאה להולכי רגל" תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות ציבוריות.

23.2 על השצ"פ ועל הדרכים תירשם זיקת הנאה לטובת דיירי המתחם למטרות חנייה פרטית.

23.3 כל הרישומים ייעשו באחריות ועל חשבון היזם.

24. הפקעות:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור: דרכים, שצ"פ, בנייני ציבור, יופקעו וירשמו (באחריות ועל חשבון היזם) על שם הרשות המקומית כחוק, או על פי התכנית לחלוקה חדשה.

25. איחוד וחלוקה:

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים.

26. מתן תוקף לתכנית מותנה:

א. בחתימת היזם על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לטובת הועדה המקומית.
ב. אישור טבלאות איזון.

27. מטלות ציבוריות יוטלו בתאום בין היזם למהנדס העיר.

28. היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות:

~~הד"ר סילבן בע"מ~~
ח.ג. 513529990

היזמים:

המתכנן:

מ/א/מ

הועדה המקומית:

ועדה מקומית יהוד
אישור יזם מס' 2112/ק/2008
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2008002 מיום 11.2.08
ממונה על המחוז
יו"ר הועדה