

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0324202

מתחם חוסן - יהוד

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית מחוז מרכז
 12-12-2016
נתקבל

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית יהוד
 411-0324202
 אישור תכנית מס' 411-0324202
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2016009 מיום 20/6/2016
 מנהל על המחוז יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו הינה הקמת מבנה משרדים ומסחר במגרש בשטח של 7530 מ"ר במתחם חוסן ברחוב גירון ביהוד-מונוסון.

התכנית מציעה איחוד של שני המגרשים 2 + 2א' למגרש בנייה אחד בשטח כולל של 7530 מ"ר.

התכנית כוללת שינוי בהיקף השימושים העיקריים בבניין, משרדים למסחר, בשיעור של עד 50% מהיעוד המסחרי המותר ע"פ חוק התכנון והבנייה. השינוי כולל ניווד של 1600 מ"ר שטח עיקרי משרדים למסחר. כמו כן, ניווד שטחי מסחר עיקריים מקומת מפלס הקרקע אל קומות המרתף.

התכנית קובעת הוראות לעניין הבינוי, הפיתוח, והחנייה כמפורט בנספח הבינוי והתנועה.

התכנית כוללת הגדלת תכסית הקרקע מ 50% ל- 70%. כמו כן, הגדלת תכסית קומות המרתף ל 100% משטח המגרש תוך הבטחת פתרון הנדסי לניקוז מי נגר עילי.

התכנית כוללת הגבהה של המבנה לגובה מרבי של עד 84.0 מ' מעל פני הים כך שהמבנה יהיה בן 13 קומות + 3 קומות מרתף.

כמו כן, התכנית כוללת שינוי בקו בניין צידי שמאלי (מערבי) מ-4 ל 3.6 מ'. קו בנין אחורי מ-5 מ' ל- 4 מ'.

ללא שינוי מרשימת התכולות של תכנית מפורטת יד/1094/ב



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית מתחם חוסן - יהוד

מספר התכנית 411-0324202

1.2 שטח התכנית 7.530 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים

קואורדינאטה X 190275

קואורדינאטה Y 695325

1.5.2 תיאור מקום תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט הכוללים את: מתחם

חוסן - גוש 6711 חלקות 492, 558 ו-559 רחוב אברהם גירון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונטסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	גירון אברהם	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6711	מוסדר	חלק	492, 558-559	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/3 ב/3. הוראות תכנית תמא/34/3 ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/3 ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/3 ב/4. הוראות תכנית תמא/34/3 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/3 ב/4
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
12/11/2001	365	5030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/1094/ב ממשיכות לחול.	שינוי	יד/1094/ב
02/12/1971		1782	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/865 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/865
16/11/1984		3123	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/865/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/865/ב
21/06/1981		2720	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/1094. הוראות תכנית יד/1094 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	יד/1094
11/01/1968		1426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/365/11 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/365/11

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/02/2010	1982	6065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 5064. הוראות תכנית יד/ מק/ 5064 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/ מק/ 5064 ✓
23/03/1978		2423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 865 / 4 ✓
22/06/1999	3937	4770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 42 / 3. הוראות תכנית 10 / 42 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 / 42 / 10 ✓



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב דוד פרדו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב דוד פרדו		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בנייה מאושרות תביע 1094/יד/ב עורך התביע גבולי קורן אדריכלים	17/02/2016	יניב דוד פרדו	01/08/2001	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 1	09/11/2016	יניב דוד פרדו	16/11/2015	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	בינוי ופיתוח גיליון 1 מתוך 1	09/11/2016	יניב דוד פרדו	19/05/2015	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	דרכים תנועה וחניה גיליון 1 מתוך 1	09/11/2016	לב ללצויק	04/11/2015	1	1:500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		02/03/2016	יניב דוד פרדו	15/07/2015	1	1:500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	אבי רומנו		נעם מרכזים מסחריים בע"מ יפו	תל אביב-	הירקון	76	03-5609030	03-5608030	avi@aviromano.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי רומנו		נעם מרכזים מסחריים בע"מ יפו	תל אביב-	הירקון	76	03-5609030	03-5608030	avi@aviromano.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבי אהרוני	תז 22875850	חוסן ביח"ר לתעשית מרצפות בע"מ	יהוד	גירון אברהם	16			avi@aviromano.com
בעלים	עמוס בלחסן	תז 22984058	קלסיקת השיפוך	יהוד	(1)		03-5609030		avi@aviromano.com
בעלים	אהרון כוג'הינוף	תז 54217369	הרצליה		(2)		03-5609030		avi@aviromano.com
בעלים	דוד לגזיאל	תז 41237975	גנות		(3)		03-5609030		avi@aviromano.com
בעלים	רותי לגזיאל	תז 51873214	גנות		(4)	7	03-5609030		avi@aviromano.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
avi@aviromano.co		03-5609030	76	הירקון	תל אביב-יפו	רן לנדאו		רן לנדאו	בעלים
avi@aviromano.co	03-5608030	03-5609030	76	הירקון	תל אביב-יפו	נעם מרכזים	תז	אבי רומנו	בעלים
avi@aviromano.co		03-5609030	76	הירקון	תל אביב-יפו	מסחריים בע"מ	27773332		בעלים
						קבוצת ביגולדשטיין			
						אחזקות בע"מ			

(1) כתובת: לוי אשכול 56, יהוד.

(2) כתובת: אוריאל אופק 8/50 הרצליה.

(3) כתובת: מושב גנות, האשל 7.

(4) כתובת: מושב גנות, האשל 7.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
info@yanivparardo.co.il		03-5492546	56	רמת השרון	הגפן	יניב פרדו	101277	יניב דוד פרדו	עורך ראשי	
lelthuk@gmail.com			1	פתח תקוה	בן יהודה	אדריכלים	73562	לב ללצ'ק	מתכנן	מתכנן תנועה וחניה
mhmed@bezeqint.net	09-7996748	09-7440140			טייבה (1)	מ.ח. הנדסת מדידות בע"מ	894	חוסאם מסארוה	מודד	

(1) כתובת: טייבה, משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

איחוד מגרשים/חלקות לצורך הקמת מגדל משרדים ומסחר והסדרת הוראות עיצוב ובינוי תוך חלוקת השימושים באופן המאפשר תכנון מיטבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד של שני המגרשים 2 + 2' למגרש בנייה אחד בשטח של 7530 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1.
- ב. שינוי בהיקף השימושים העיקריים בבניין ממשרדים למסחר בשיעור של עד 50% מהיעוד המסחרי המותר ע"פ חוק התכנון והבניה. ניווד בשטח של 1600 מ"ר שטח עיקרי ממשרדים למסחר לפי סעיף 62א(א)6
- ג. הסדרת הוראות פיתוח, בינוי ועיצוב לפי סעיף 62א(א)5
- ד. תותר העלאת שיטחי שירות מקומת המרתף לקומות עליונות.
- ה. ניווד שטחי מסחר עיקריים אל מתחת לפני הקרקע לפי סעיף 62א(א)9
- ו. הגדלת תכסית קרקע מ 50% ל- 70% (תכסית מגדל המשרדים תישאר 50% משטח המגרש) לפי סעיף 62א(א)9
- ז. שינוי גובה המבנה לעד 84.0 מ' מעל פני הים במבנה בן 13 קומות + 3 קומות מרתף לפי סעיף 62א(א)4
- ח. הגדלת תכסית קומות המרתף ל 100% משטח המגרש תוך הבטחת פתרון הנדסי לניקוז מי נגר עילי סעיף 62א(א)9
- ט. שינוי בקו בניין צידי שמאלי (מערבי) מ-4 ל 3.6 מ' וקו בנין אחורי מ-5 מ' ל-4 מ', לפי סעיף 62א(א)4
- י. ללא שינוי מתכולות תכנית מפורטת יד/1094/ב'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 7.53

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי בסך השטחים הכללי	4,800		+1,600	3,200	מ"ר	מסחר (מ"ר)
ללא שינוי בסך השטחים הכללי	10,200		-1,600	11,800	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	7,540.59	100
סה"כ	7,540.59	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	שימושים כמפורט בתב"ע יד/1094/ב
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	הגבהת המבנה לגובה מרבי של עד 84 מ' מעל פני המים במבנה בן - 13 קומות + 3 קומות מרתף.
ג	מרתפים
	-יותר ניווד שטחי מסחר עיקריים אל מתחת לפני הקרקע. -תותר הגדלת תכסית קומות המרתף ל 100% משטח המגרש תוך הבטחת פתרון הנדסי לניקוז מי נגר עילי. לפי הוראות תמ"א 4/ב/34.
ד	איכות הסביבה
	יותר שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים העומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שבתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או היחידה לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.
	התכניות יכללו הוראות בדבר שתילת עצים וגינות, במטרה למזער היווצרות משטחי כיסוי מונעי לחול ושיפור תנאים סביבתיים בחניונים.
	קרקע מזוהמת: בהתאם לממצאי הבדיקה (סקר קרקע) וחוו"ד תכלול תכנית או בקשה להיתר בניה הוראות המתנות את שלבי קידום הליכי התכנון, בטיפול בזיהומי קרקע במידה וישנם. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום ביצוע הטיפול בהתאם לדרישותיו תהווה תנאי מקדים לאישור בתכנית.
	פסולת: פתרון לפינוי פסולת לפי הנחיות רשות מקומית.
	מיקום פחי אשפה עיליים ו/או מוטמנים ו/או פיר אשפה יעשה עפ"י הנחיית אגף איכות הסביבה בתיאום עם מהנדס העיר. לפי הוראות תמ"א 4/ב/34
ה	הוראות בינוי
	- בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע ויו"ב, לפי ההנחיות התקפות לאותה עת. - יושם דגש מיוחד על הצללת החזית הדרומית והימנעות משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית. - הפתחים יתוכננו באופן אשר יאפשר אוורור טבעי ואיכותי. - יובטחו תנאי אור ואדמה גננית במידה מספקת לקיומם של עצים בשטחים הפרטיים הפתוחים

מסחר ומשרדים

4.1

המשמשים כחצרות במבנה.

- יובטח כי במקומות המשמשים כגג גנני תמולא אדמה גננית עפ"י פרט בנספח הפיתוח לפי סוגי הגידולים כפי שיאושרו בנספח הבינוי והפיתוח.
- חזית קומת הקרקע תתוכנן כחזית פעילה מלווה רחוב לאישור מהנדס העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
4	4	3.6 (6)	4	3	13 (5)	35260	14000	2000 (3)	7530	101	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר קומת מסחר בגובה אשר יאפשר הקמת גלריה. לא פחות מ-6 מ' נטו אשר תיכלל בשטח העיקרי המותר לבניה ובלבד שאין בכך להגדיל את סך השטחים הכוללים למסחר עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ב. ניתן להעביר שטחי שירות מקומה לקומה עפ"י תכנית יד/1094/ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 2800 מ"ר מיועד למסחר בקומת הקרקע ו 10200 למשרדים.
- (2) ניתן להעביר שטחי שירות מקומה לקומה עפ"י תכנית יד/1094/ב.
- (3) עבור ייעוד מסחרי בלבד לרבות סופרמארקט.
- (4) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: גובה המבנה עד 84 מ' מעל פני הים.
- (5) תותר קומת מסחר בגובה אשר יאפשר הקמת גלריה. לא פחות מ-6 מ' נטו אשר תיכלל בשטח העיקרי המותר לבניה ובלבד שאין בכך להגדיל את סך השטחים הכוללים למסחר עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- (6) (מערבי).

6. הוראות נוספות	
6.1	<p style="text-align: center;">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי - תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית וזו תהיה הערוכה על מפה טופוגרפית בקני"מ שלא יפחת מ-1:100 ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית בינוי - <ol style="list-style-type: none"> 1.1 העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית וסימון עצים מוצעים. 1.2 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250. 1.3 אופן עיצוב הגגות. 1.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. 1.5 סימון חניות ומיקומם. 1.6 מיקום שערים וכניסות למבנה (לרכב ולהולכי רגל) 1.7 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שייקבע בתכנית הבינוי ובאישור מהנדס העיר. 1.8 הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שייקבע בתכנית הבינוי. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר. 1.9 מכלי גז ודלק ישולבו בפיתוח או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. 1.10 רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250. לרבות טבלת מאזן חניה. 2. תכנית פיתוח השטח - תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח <ol style="list-style-type: none"> 2.1 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 2.2 מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 2.3 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. 2.4 הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פילרים. 2.5 הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון מערכת התיעול באישור מחלקת הנדסה. 2.6 תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישור ובתיאום עם תאגיד המים. 2.7 ציון של עמודי חשמל/קווי חשמל במידה וקיימים בקרבת המגרש או בתוך המגרש.
6.2	<p style="text-align: center;">עתיקות</p> <p>על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ה 1978 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראת חוק העתיקות תשל"ח 1978 מחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>
6.3	<p style="text-align: center;">דרכים וחניות</p> <p>מספר מקומות חניה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. לא תותר חניה עילית.</p>

<p>6.4</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. עם אישור התכנית ייערך תשריט לצרכי רישום (תצ"ר) בידי מודד מוסמך, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית. 2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש הרשות המקומית כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוועדה המקומית לרשות מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוודה המקומית, כמפורט בתכנית זאת. 3. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב וניקוז</p> <p>המבנים בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית ולאישור תאגיד המים.</p>
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>
<p>6.7</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח כאמור בסעיף 6.1.</p>
<p>6.8</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור הוועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה וזאת בלי לגרוע מסמכויות הוועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר. 2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה. 3. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום החלוקה החדשה בפועל הינה תנאי למתן טופס אכלוס. 4. לא יוצאו היתרי בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הוועדה המקומית הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר. 5. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין. 6. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים, יש לקבל אישור פקיד היערות על גבי נספח עצים. 7. עריכת בדיקות השפעה תחבורתית באזור המושפע וקביעת הסדרי תנועה נדרשים במתחם בהתאם לדו"ח הבדיקות לאישור מהנדס התנועה של הרשות המקומית.</p>
<p>6.9</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. 1.1 התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה. 1.2 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה והכל בתיאום עם מהנדס העיר ותאגיד המים. 1.3 ניקוז: 1.3.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז ולהנחיות מחלקת הנדסה ותאגיד המים.</p>

<p>תשתיות</p> <p>1.3.2 מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהיה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מחלקת הנדסה.</p> <p>1.4 מים : צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>1.5 חשמל: אספקת החשמל תהיה מרגשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל, תאורה, יהיו תת קרקעיים ויתואמו עם הרשות המוסמכת. רשת מתח גבוה תהיה תת קרקעית. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח והוראות הר/1001.</p> <p>1.6 תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	<p>6.9</p>
<p>סביבה ונוף</p> <p>שיקום נופי - כתנאי לאישור אכלוס, על בעל ההיתר לבצע שיקום נופי של השטחים הגובלים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שיקום נופי כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמה לפני תחילת ביצוע עבודות השיקום.</p>	<p>6.10</p>
<p>כתב שיפוי</p> <p>יזם התוכנית ובעלי המקרקעין בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, או עקב כל תביעה בעילה אחרת. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	<p>6.11</p>
<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות חלולות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p>6.13</p>
<p>חשמל</p> <p>חשמל- תחום הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ואישורם.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא במרחבים המאושרים ע"י חברת חשמל.</p>	<p>6.14</p>
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>בטיחות טיסה- על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה ושימוש קרקע הנובעות ממיקומו של נתב"ג בהתאם לתכנית המתאר הארצית לנתב"ג תמ"א 2/4.</p>	<p>6.15</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ראשון - חפירת מרתפים ובנייה עד קומת מסחר קרקע.	
2	שלב שני - בניית בניין משרדים.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.
לאחר 7 שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו יפקעו הוראות תוכנית זו ויחולו הוראות התוכנית הראשית, פרט להיתרי בניה שיוצאו עד לאותו הזמן.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: אבי רומנו שם ומספר תאגיד: נעם מרכזים מסחריים בע"מ 515014025	סוג: תאריך: 21/11/16 חתימה:	נעם מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 515014025
יזם	שם: אבי רומנו שם ומספר תאגיד: נעם מרכזים מסחריים בע"מ 515014025	סוג: תאריך: 21/11/16 חתימה:	נעם מרכזים מסחריים בע"מ חתימה: ח.פ. 515014025
בעל עניין בקרקע	שם: אבי אהרוני שם ומספר תאגיד: חוסן ביח"ר לתעשיית מרצפות בע"מ 510558331	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: 27.11.16
בעל עניין בקרקע	שם: עמוס בלחסן שם ומספר תאגיד: קלסיקת השיפוץ 511760324	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: 21/11/16 חתימה: תאגיד השיפוץ בע"מ ח.פ. 511760324 לגן אשכול 56 יהוד חתימה: טל. 03-758305
בעל עניין בקרקע	שם: אהרון כוג'הינוף שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: 21/11/16
בעל עניין בקרקע	שם: דוד לגזיאל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: 23/11/16
בעל עניין בקרקע	שם: רותי לגזיאל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: 23.11.16
בעל עניין בקרקע	שם: רן לנדאו שם ומספר תאגיד: רן לנדאו השקעות בע"מ 514556364	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: 28/11/16 חתימה: חתן לנדאו השקעות בע"מ ח.פ. 514556364
בעל עניין בקרקע	שם: אבי רומנו שם ומספר תאגיד: נעם מרכזים מסחריים בע"מ 515014025	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: 28/11/16 חתימה: נעם מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 515014025
בעל עניין בקרקע	שם: קבוצת בי גולדשטיין אחזקות בע"מ 514078310	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: 28/11/16 חתימה: קבוצת בי גולדשטיין אחזקות בע"מ
עורך התכנית	שם: יניב דוד פרדו שם ומספר תאגיד: יניב פרדו אדריכלים	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך: 28/11/16

הערות	קווי בניה			גובה מירבי (מ')	מס' קי מקסי	תכנית קרקע מקסי	זכויות בניה במ"ר				גודל מגרש בדונם	מגרש מ"ר	גודל מגרש מימ"ר ב"ר	יגוד		
	ק	צ	נ				סה"כ שרות	סה"כ עיקרי	שרות	עיקרי						
															מסחר	מגורים
ניתן להעביר שטחי שרות מקומה לקומה	5	4	4	30.6	3 + 8 קי	50%	16020	7400	1120	1330	מסחר	מעל	1.720	1	אזור מסחר משדדים תעשייה הייטק	
									5850	מסדדים תעשייה הייטק	הקרע					
									8900	חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע					
									1130	1600	מסחר	מעל				
									3900	מסדדים תעשייה הייטק	הקרע					
									9000	חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע					
	5	4	4	30.6	3 + 8 קי	50%	10130	7500	1130	1600	מסחר	מעל	1.765	2	אזור מסחר משדדים תעשייה הייטק	
									3900	מסדדים תעשייה הייטק	הקרע					
									9000	חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע					
									1130	1600	מסחר	מעל				
									3900	מסדדים תעשייה הייטק	הקרע					
									9000	חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע					
5	4	4	30.6	3 + 8 קי	50%	10130	7500	1130	1600	מסחר	מעל	1.765	42	אזור מסחר משדדים תעשייה הייטק		
								3900	מסדדים תעשייה הייטק	הקרע						
								9000	חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע						
								1130	1600	מסחר	מעל					
								3900	מסדדים תעשייה הייטק	הקרע						
								9000	חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע						
5	4	4	30.6	3 + 8 קי	50%	26100	19350	2900	4050	מסחר	מעל	9.680	4	אזור מסחר משדדים תעשייה הייטק		
								15300	מסדדים תעשייה הייטק	הקרע						
								23200	חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע						
								2900	4050	מסחר	מעל					
								15300	מסדדים תעשייה הייטק	הקרע						
								23200	חניה ומתקנים הנדסיים	מתחת לקרקע						

18.1 ✓ הועדה המקומית תהיה רשאית להותיר 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).

