

1

2

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מרחבי ישראל
06-96-2019
נתקבל

נבדק וניתן להפקיד למאשר
מחלשת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 13.1.19
מתכנת המחוז
תאריך: 30.1.19

שילוח סגל דב יפה
אדריכלים ותכנון ערים
הלח"י 31 בני ברק
טלפון 03-6471473

תוכנית מספר: גז/32/159 שם התוכנית: אזור תעסוקה
עורך התוכנית: מרק סגל תאריך: 11.03.2018 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר מבנים במגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת		עפ"י תשריט/סה"כ 76,000 מ"ר	מס' תא שטח														
			מרתף	עיקרי	מרתף	עיקרי					שרות	עיקרי																					
																קדמי	ציד-ימני			ציד-שמאלי	אחורי												
תעשייה	9	2,067	100% (4)	עפ"י סעיף 5.5 בתכ. גז/7/159	100% (4)	4,793	לייר	2 (5)	לייר	גג משופע (9)	1	3	גג שטוח: 11.5 מ' (8)	100% (4)	100% (4)	26,858 מ"ר (2)	63,169 מ"ר (1)	1-8,10-13 15-17,21-28 31-36,38-41 43,44,47,48 51,52															
											0	0							0	0	גג משופע מרתף וקומת עמודים: 2.5 מ' (10)	1	3	45%	לייר	2 (5)	לייר	5,239	100% (4)	1,000 (2)	2,190 (3),(1)	2,049	14
											3	3							3	5													
שטח פרטי פתוח	201-203 205-211	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט														
																				7/159	7/159	7/159	7/159	7/159	7/159	7/159	7/159	7/159	7/159	7/159	7/159	7/159	7/159

45-15251-57

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 392/159/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15/12/17 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון

דף 1 מ-5

הערות:

1. 70% מ-135% המותרים לבניה, עפ"י טבלה מס. 2 להלן (גז/159/7).
2. 30% מ-135% המותרים לבניה, עפ"י טבלה מס. 2 להלן (גז/159/7).
3. 285 מ"ר מהשטח העיקרי ביעוד תעשיה, מסחר והיי-טק (גז/מק/159/16).
4. קומת מרתף נוספת תותר רק לחניה במידה וקומת המרתף הראשונה משמשת כולה לשטחי חניה.
5. מרוח בין מבנים יהיה 4 מ'.
6. חניה: מקורה במגרש בחזית המגרש או מאחורי המגרש בגבול המגרש מכל צד. תותר חניה על הגג ובמרתף ובקומת עמודים.
7. מרתף: יותר בנית מרתף עד גבול המגרש מכל צדדיו. המרתף יהיה חלק מכל מבנה מפעל באזור התעשיה והמסחר, לפי קו בניה 0 עד גבול המגרש במידה ואין מתקנים הנדסיים ובאישור הועדה המקומית.
8. גג שטוח: יותר חניה על הגג, מעקה בגובה של עד 1.10 מ'. גגוני הצללה לא יבלטו מהקיר יותר מ-50 ס"מ. יותר חדר יציאה לגג של 2.5 מ'.
9. מתקנים הנדסיים העוברים גובה של 12 מ' יקבלו אישור הועדה המקומית לבניה לפי הנושא.
9. גג משופע: לא יבנה מרעפים אלה מחומרים המאפשרים שיפוע שיהיה עד גובה המעקה המותר.
10. מתקנים הנדסיים העוברים גובה של 12 מ' יקבלו אישור הועדה המקומית לבניה לפי הנושא.
10. קומת עמודים: במקרה של שיפוע, גובה קומת עמודים לפי אילוצים טופוגרפיים. יותרו מחסנים ומתקנים בקומת עמודים, ו/או חניה.
11. מרחב מוגן מוסדי לפי דרישות הג"א. השטח המירבי לחישוב שטח שרות 15 מ"ר למ"מ אחד.
12. מתקנים הנדסיים, בתי קירור וצרכים מפעליים החיבים להיות מחוץ למבנה העיקרי כגון מנדפים, מדחסים ובמבנה נפרד.

לוח זכויות והוראות בניה א' (מתוך גז/159/7)

תכנית (כולל שטחי שרות)		מרווח בין מבנים	מס' מבנים במגרש	גודל המגרש		שטח האזור בתכנית	יעוד האזור
%	מ"ר			מזערי מ"ר	מגרש קיים		
45	--	4	(1) 2			דונם 73.77	תעשייה
45	--	--	(1) 2			2.28	מסחר
לפי תכנית הבנוי				לפי התשריט		33.43	פרטי פתוח

טבלה 2

הערות לטבלה לוח זכויות והוראות בניה א':

(1) תותר בנית 2 מבנים לפי צרכי הפעילות התעשייתית או מסחרית. חלוקה זו הוגש עם הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית לבניה.

דף 3 מ-5

מרק סגל - דב יפה
 אדריכלים ומתכנני ערים
 הלח"י 31
 טלפון 03-6471473

לוח זכויות והוראות בניה ב' (מתוך גז/159/7)

קווי בנין			זכויות בניה				יעוד האזור				
אחורי	צדדי	קדמי	גובה	מס' קומות	סה"כ מ"ר		תת קרקעי מ"ר		יעוד האזור		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	5	גג שטוח 11.5 מ' (6) גג משופע (7) מרתף וקומת עמודים בגובה 2.5 מ"ר.	3	30%	70%	100% (2)	--	70% שרות 30% עיקרי מחסנים חניה (1) מרתף (2) קומת עמודים (3) ממ"מ (4) מתקנים (5)	תעשייה	
שרות חיצוני											
3	3	5									
חניה ומרתף											
0	0	0									
4	4	5	גג שטוח 11.5 מ' (6) גג משופע (7) מרתף וקומת עמודים בגובה 2.5 מ"ר.	3	30%	70%	100% (2)	--	70% שרות 30% עיקרי מחסנים חניה (1) מרתף (2) קומת עמודים (3) ממ"מ (4) מתקנים (5)	מסחר ושרותים	
שירות חיצוני											
3	3	5									
חניה ומרתף											
0	0	0									
5	5	5	לפי תכנית בנוי לגינון, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נופש ומקלטים ציבוריים, באישור הועדה המחוזית								פרטי פתוח

הערות לטבלה לוח זכויות והוראות בניה ב':

- (1) חניה: מקורה במגרש בחזית המגרש או מאחורי המגרש בגבול המגרש מכל צד. תותר חניה על הגג ובמרתף ובקומת העמודים.
- (2) מרתף: יותר בנית מרתף עד גבול המגרש מכל צדדיו. המרתף יהיה חלק מכל מבנה מפעל באזור התעשייה והמסחר, לפי קו בניה 0 עד גבול המגרש במידה ואין מתקנים הנדסיים ובאישור הועדה המקומית קומת מרתף נוספת תותר רק לחניה במידה וקומת המרתף הראשונה משמשת כולה לשטחי חניה.
- (3) קומת עמודים: עד גובה של 2.5 מ' כאשר גובה המבנה יהיה 11.5 מ'. במקרה של שיפוע, גובה קומת עמודים לפי אלוצים טופוגרפיים. יותרו מחסנים ומתקנים בקומת עמודים, ואו חניה.
- (4) מרחב מוגן מוסדי לפי דרישות הג"א. השטח המירבי לחישוב שטח שירות 15 מ"ר לממ"מ אחד.
- (5) מתקנים הנדסיים, בתי קירור וצרכים מפעליים החיבים להיות מוחץ למבנה העיקרי כגון מנדפים, מדחסים ובמבנה נפרד.
- (6) גג שטוח: יותר חניה על הגג, מעקה בגובה של עד 1.10 מ'. גגוני הצללה לא יבלטו מהקיר יותר מ-50 ס"מ. יותר חדר יציאה לגג של 2.5 מ'. מתקנים הנדסיים העוברים גובה של 12 מ' יקבלו אישור הועדה המקומית לבנייה לפי נושא.
- (7) גג משופע: לא יבנה מרעפים אלה מחומרים המאפשרים שיפוע שיהיה עד גובה המעקה המותר. מתקנים הנדסיים העוברים גובה של 12 מ' יקבלו אישור הועדה המקומית לבנייה לפי נושא.

דף 4 מ-5

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מרן סגל דב יפה
 אדריכלים ותכנני ערים
 הלח" (31) בני-ברק
 טלפון 03-6471473

**לוח שטחי המגרשים ושטחי תכנית לבניה שטח עיקרי ושרות לכל מגרש
עפ"י תכנית גז/7/159 (טבלה מס. 3)**

שטח שרות (30%)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח תכנית בניה	שטח מגרש (מ"ר)	מס. מגרש
851	1985	945	2,100	31
851	1984	945	2,099	32
851	1985	945	2,100	33
851	1985	945	2,100	34
815	1,902	906	2,013	35
814	1,901	905	2,012	36
637	1,986	708	1,573	38
523	1,221	581	1,292	39
494	1,152	549	1,219	40
641	1,495	712	1,582	41
478	1,115	531	1,180	42
699	1,632	777	1,727	43
642	1,498	713	1,585	44
652	1,521	724	1,609	47
519	1,211	577	1,282	48
10,318	24,573	סה"כ ביניים		
28,492	66,982			

שטח שרות (30%)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח תכנית בניה	שטח מגרש (מ"ר)	מס. מגרש
825	1,926	917	2,038	16
831	1,937	923	2,050	17
810	1,890	900	2,000	18
810	1,890	900	2,000	19
810	1,890	900	2,000	20
810	1,890	900	2,000	21
810	1,890	900	2,000	22
810	1,890	900	2,000	23
834	1,948	927	2,061	24
835	1,949	928	2,062	25
834	1,948	927	2,061	26
818	1,910	909	2,021	27
851	1,986	946	2,102	28
851	1985	945	2,101	29
851	1985	945	2,100	30
12,390	28,914	סה"כ ביניים		

שטח שרות (30%)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח תכנית בניה	שטח מגרש (מ"ר)	מס. מגרש
859	2,003	954	2,120	1
139	323	154	343	2
191	445	212	471	3
141	328	156	347	4
192	449	214	475	5
332	775	369	820	6
208	486	231	514	7
302	706	336	747	8
818	1,908	909	2,019	9
173	404	192	427	10
287	669	319	708	11
316	738	351	781	12
169	394	188	417	13
816	1,905	907	2,016	14
841	1,962	934	2,076	15
5,784	13,495	סה"כ ביניים		
סה"כ כללי				

מגרשים בתחום תכנית גז/7/159 שאינם בתחום תכנית זו (טבלה מס. 3)

שטח שרות (30%)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח תכנית בניה	שטח מגרש (מ"ר)	מס. מגרש
925	2,158	1,028	2,284	300

שטח שרות (30%)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח תכנית בניה	שטח מגרש (מ"ר)	מס. מגרש
667	1,556	741	1,647	45
718	1,676	798	1,774	46

מרחק סגל - דב יפה
אדריכלים ומתכנני ערים
הלח"י 31, בני-ברק
טלפון 0471473-03