

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0425330

מאא/מק/1129 רח' ההגנה 2, הסדרת מצב קיים



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אור יהודה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקות 73 ו-74, בגוש 6226 ברח' ההגנה 2, באזור תעשייה ספיר. שטח שתי החלקות 1.029 דונם.

בשטח התכנית מצויים כיום שני מבנים - מבנה ביעוד תעשייה ובשימוש ומלאכה בחלקה 73 ומבנה ביעוד תעשייה ובשימוש מוסך בחלקה 74.

התכנית מסדירה מצב קיים לשני המבנים הנ"ל ע"י חלוקת שטחי החלקות מחדש לפי הסכם פשרה שנחתם ב-19.5.2011 וב-6.7.2015 בבימ"ש השלום ת"א-יפו וע"י שינוי בקוי בנין ומתן אפשרות לנייד זכויות בניה בין קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
מאא/מק/1129 רח' ההגנה 2, הסדרת מצב קיים

מספר התכנית 555-0425330

1.2 שטח התכנית 1.029 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (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	אור יהודה
קואורדינאטה X	185750
קואורדינאטה Y	660058

1.5.2 תיאור מקום

רח' ההגנה 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	ההגנה	2	

שכונה אזור תעשייה ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6226	מוסדר	חלק	73-74	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
02/11/2017	923	7611	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 /5
03/11/1983		2977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/ 100
30/09/1986		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 13 /55 /3. הוראות תכנית 13 /55 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	13 /55 /3
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
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2 /2
21/12/1998		4714	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/ מק/ 1018. הוראות תכנית מאא/ מק/ 1018 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מאא/ מק/ 1018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל אלדן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל אלדן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	23: 29 06/04/2019	דניאל אלדן	06/04/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח בינוי	11: 32 20/11/2019	דניאל אלדן	19/11/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט נספח תנועה	21: 35 24/03/2019	ליאור בר	19/03/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	טבלת הקצאה	22: 55 09/07/2019	יצחק אברבוך	09/07/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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	ג'ורג'יה גיס			אור יהודה	ההגנה	2	03-6341159	03-6341159	Zvikagis2000@walla.com
	פרטי	סימה חלפון			הרצליה	(1)		03-5230253	03-5230252	liat@dorlam.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3158 הרצליה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	דניאל אלדן	ה/01764		גני תקוה	הגליל	86	03-5345491	054-4662410	D_eldan@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק אברבוך	461		תל אביב- יפו	דיזנגוף	190	03-5235891	03-5226791	averiz@zaha.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	office@or-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הסדרת מצב קיים לשני מבני תעשייה ע"י חלוקת שטחי חלקות מחדש, שינוי קוי בנין ומתן אפשרות לנייד זכויות בניה בין קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בחלקות 73+74 בגוש 6226 - קביעת מגרש מינימלי.

ב. קווי בנין לאחר איחוד וחלוקה של החלקות יהיו על פי המסומן בתשריט ובטבלה 5 של הוראות התכנית.

ג. מתן אפשרות לנייד זכויות בניה בין קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2
מבנה להריסה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה ותעשייה	1,029	100
סה"כ	1,029	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1,029.31	100
סה"כ	1,029.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעשיות מזון, משקאות וטבק. ב. תעשיית טקסטיל. ג. תעשיית הלבשה. ד. תעשיית עור ומוצריו, להוציא בורסקאות באישור הועדה - משרד הבריאות. ה. תעשיית עץ ומוצריו. ו. תעשיית נייר ומוצריו. ז. תעשיית דפוס והוצאות לאור. ח. תעשיית מוצרי פלסטיק באישור משרד הבריאות. ט. תעשיית מוצרי נפט, להוציא תעשיות הגורמות לזיהום אויר, מים, קרקע וריחות באישור משרד הבריאות. י. תעשיית מוצרי מינרליים אל מתכתיים, להוציא תעשיות הגורמות לזיהום אויר, מים קרקע וריחות באישור משרד הבריאות. יא. תעשיית מתכת בסיסית. יב. תעשיית מוצרי מתכת. יג. תעשיית מכונות. יד. תעשיית ציוד חשמלי ואלקטרוני. טו. תעשיית כלי הובלה. טז. תעשיית יהלומים. יז. כל תעשייה או בית מלאכה שתאשר הועדה המקומית בהסכמת לשכת הבריאות, בתנאי שלא ייווצרו זיהום מים, קרקע, אויר ריחות רעים וכן הפרעות אקוסטיות. יח. מגרשי חניה או מבני חניה מיוחדים. יט. שירותי מכוניות, כולל תיקונים, סיכה, תידלוק, וכו', האישור יקבע באישור הועדה המחוזית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>קביעת התכליות לפי תכנית מאא/100 :</p> <p>(1) לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. (2) מקום - שבשעת כניסת התוכנית לתוקפה - קיים היתר בנין או הוצא היתר בניה כדין, המרשה את הקמתו של בנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו עומדים להקים את הבנין, מותר להשתמש באותו הבנין, או בבנין שייבנה בהתאם להיתר הבניה שהוצא בהתאם לאמור בפרק ז' של חוק התכנון והבניה. (3) תוכנית יכולה לקבוע כי קרקע כל שהיא תשמש לתכלית מתכליות תקנות אלו. (4) למרות כל האמור לעיל רשאית הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית לקבוע כי מגרש כל שהוא באיזור מן האיזורים שבתכנית יהיה מגרש מיוחד והחלטה כזאת, תחייב תכנית מפורטת. (5) אין להקים בנין בכל מקום שאינו מגרש. (6) מגרש מיוחד ישמש לתכלית שתאושר בתכנית מפורטת המתייחסת אליו. (7) מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשייתי, הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד ששטחו לא פחות מ- 2000 מ"ר ובהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בנוי.</p>



תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	4.1
<p>(8) א. לא יפתחו שום חנות ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשייה, אלא במקום שאושר לתכלית זו בתכנית או ע"י הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית או במקום שמסומן לכך ע"י חזית חנויות בתכנית מפורטת עפ"י היתר מיוחד.</p> <p>ב. מקום שהותרו חנויות, מלאכות ותעשיות, בתי תפילות, יהיה מקומם או יעסקו בהם, רק בבתים שנבנו במיוחד לאותה תכלית.</p> <p>ג. לא יתנהלו כל מלאכה או תעשייה מחוץ לבית המלאכה, בית החסנה, או כל מקום אחר, אלא במקום שנקבע במיוחד למטרה זו.</p> <p>כמו כן לא תורשה אחסנתן מחוץ למבנים כמפורט לעיל, של כל חפץ, כלי או מכשיר כל שהוא (כגון : ארגזים, רהיטים, חומרי בנין, חומרי גלם וכו').</p>	
<p>תסקיר השפעה על הסביבה</p> <p>לא יוצאו היתרי בניה באזורי תעשייה ובאזורי מלאכה, אלא אם היוזם מילא תצהיר השלכות סביבתיות או כל מסמך אחר שיידרש מעת לעת ע"י משרד הבריאות והתחייב לבצע הוראות משרד הבריאות. לאחר אישור משרד הבריאות יהווה התצהיר והוראות משרד הבריאות חלק בלתי נפרד מהוראות הבנייה.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי					גודל מגרש כללי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	אחורי	קדמי
1 תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה		(1) 300	360	(2) 360	120	66	12	3	3	(3) 3	0 (3)	(4)	(5) 2.8
2 תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה		(6) 729	875	(2) 875	120	46	12	3	3	(7) 2.8	(8) 3.6	(9)	(10) 2.8

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד שטחים בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קביעת מגרש מינימלי של 300 מ"ר.
- (2) ניתן לנייד שטחי בניה בין הקומות.
- (3) קו בנין צידדי מזרחי 3 מ' קו בנין עילי - 0 מ'.
- (4) קו בנין אחורי דרומי 2.7 מ' קו בנין עילי - 0 מ'.
- (5) בגלל מיקום המגרש יש שני קווי בנין קדמיים. קו בנין קדמי צפוני 3 מ'. קו בנין קדמי מערבי 6.5 מ'.
- (6) קביעת מגרש בשטח של 729 מ"ר.
- (7) קו בנין צידדי מזרחי 2.8 מ'.
- (8) קו בנין צידדי דרומי 3.6 מ'.
- (9) קו בנין צידדי צפוני 2.7 מ'. ע"פ המסומן בתשריט.
- (10) קו בנין קדמי מערבי 2.8 מ'.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 איחוד וחלוקה</p> <p>הוועדה המקומית מוסמכת לאשר חלוקות משנה ואיחודם של מגרשים, בתנאי שחלוקת המשנה או האיחוד הם בהתאם לתכנית מפורטת ותוכניות בינוי שהוכנה במיוחד למטרה זו. בשטח התכנית יבוצע איחוד וחלוקה כמפורט בסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית ובתשריט מצב מוצע.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>תצהיר השלכות סביבתיות:</p> <p>לא יוצאו היתרי בניה באזורי תעשייה ובאזורי מלאכה, אלא אם היוזם מילא תצהיר השלכות סביבתיות או כל מסמך אחר שיידרש מעת לעת ע"י משרד הבריאות והתחייב לבצע הוראות משרד הבריאות. לאחר אישור משרד הבריאות יהווה התצהיר והוראות משרד הבריאות חלק בלתי נפרד מהוראות הבנייה.</p> <p>מניעת זיהומים:</p> <p>א. בכל אחד מאיזורי הבניה בתחום השיפוט לא יותרו הקמת מלאכות בית וכל שימוש מסחרי וציבורי, כמפורט ברשימת התכליות, הגורמים מיטרד, ריח רע, ליכלוך, זיהום אויר, מים וקרצע. בנית מתקנים או כל שימוש קרקע אחר באיזור למתקני טיהור וביוב יהיה מותנה באישור הוועדה המקומית ולשכת הבריאות הצמוד לו כפי שיוגדר ע"י מהנדס התברואה המחוזי.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בניה או שימוש כל שהוא בקרקע, מוטלת על המבקש חובת הוכחה שאין בשימוש הקרקע משום מיפגע שיש עמו הטרדה, רעש, זיהום אויר, קרקע ומים.</p> <p>ג. בסמכות הוועדה המקומית, למרות כל האמור ברשימת התכליות, הסמכות והרשות לאסור שימוש קרקע כל שהוא בתחומי שטח השיפוט באם נראה לה שיש בו מפגע או מיטרד, רעד, זיהום מים, אויר וקרצע.</p> <p>ד. בידי הוועדה המקומית, למרות כל האמור ברשימת התכליות, הסמכות והרשות לאסור שימוש קרקע כל שהוא בתחומי שטח השיפוט באם נראה לה שיש בו מפגע או מיטרד, רעד, זיהום מים, אויר וקרצע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ניקוז: הניקוז ייעשה בהתאם להוראות הרשות האחראית.</p> <p>ביוב: כל הבתים יחוברו לביוב מרכזי. מקום שאין אפשרות חיבור לחיבור המרכזי, יוסדר לפי אישור רשות הבריאות.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>א. אסור להניח או לבנות רשת צנורות להפסקת מים לבתים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא, בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>ב. שום צנור להספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס לפי הוראותיו, או בהתאם לתכנית הספקת המים שאושרה ע"י המהנדס.</p> <p>ג. לאחר קבלת הודעה של לא פחות משבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצנורות אספקת המים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצנורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים, ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>ד. אדם שקיבל היתר כאמור חייב לבצע את כל הסידורים שיידרשו על ידי רשות הבריאות לשם הבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוλογית.</p> <p>ה. הוועדה המקומית רשאית למנוע כריית בורות חלחול למי דלוחין או לאסוף אשפה במרחק</p>	<p>6.3</p>






תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>שיהיה מוצדק בכל מקרה לשם מניעת זיהום מי הבארות. ו. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית, ואישור משרד הבריאות.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות ומגבלות בניה - שימוש בקרקע ובבניינים: קביעת התכליות: א. לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. ב. מקום - שבשעת כניסת התוכנית לתוקפה - קיים היתר בנין או הוצא היתר בניה כדין, המרשה את הקמתו של בנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו עומדים להקים את הבנין, מותר להשתמש באותו הבנין, או בבנין שייבנה בהתאם להיתר הבניה שהוצא בהתאם לאמור בפרק ז' של חוק התכנון והבניה. ג. תוכנית יכולה לקבוע כי קרקע כל שהיא תשמש לתכלית מתכליות תקנות אלו. ד. למרות כל האמור לעיל רשאית הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית לקבוע כי מגרש כל שהוא באיזור מן האיזורים שבתכנית יהיה מגרש מיוחד והחלטה כזאת, תחייב תכנית מפורטת. ה. מקומות הבניה: אין להקים בנין בכל מקום שאינו מגרש. ו. מגרש מיוחד: מגרש מיוחד ישמש לתכלית שתאושר בתכנית מפורטת המתייחסת אליו. ז. מספר הבתים על המגרש: מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באיזור תעשייתי, הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד ששטחו לא פחות מ- 2000 מ"ר ובהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בנוי. ח. חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות: 1. לא יפתחו שום חנות ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשייה, בתי מלאכה, אלא במקום שאושרה לתכלית זו בתכנית או ע"י הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית או במקום שמסומן לכך ע"י חזית חנויות בתכנית מפורטת עפ"י היתר מיוחד. 2. מקום שהותרו חנויות, מלאכות ותעשיות, בתי תפילות, יהיה מקומם או יעסקו בהם, רק בבתים שנבנו במיוחד לאותה תכלית. 3. באיזור מגורים בו סומנה חזית חנויות תורשינה חנויות רק בקומת קרקע ובחלקי תכנון הפונים אל דרך או שטח ציבורי פתוח, ואורך חזיתותיהן, עומקן ומחסניהן יהיה כמסומן בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה מאושרת מתאימה או בתכנית בינוי. בתי קפה ומסעדות אפשר יהיה להתיר עם ביצועים של קומת קרקע. 4. לא תורשינה חנויות בקומת קרקע של בנין, אם רצפתו נמוכה ב- 30 ס"מ או יותר מגובה המדרכות בקרבתה המיידית של אותה חנות. 5. לא יתנהלו כל מלאכה או תעשייה מחוץ לבית המלאכה, בית אחסנה, או כל מקום אחר, אלא במקום שנקבע במיוחד למטרה זו. כמו כן לא תורשה החסתן מחוץ למבנים כמפורט לעיל, של כל חפץ, כלי או מכשיר כל שהוא (כגון: ארגזים, רהיטים, חמרי בנין, חומרי גלם וכו'). ט. תצהיר השלכות סביבתיות: לא יוצאו היתרי בניה באזורי תעשייה ובאזורי מלאכה, אלא אם היוזם מילא תצהיר השלכות סביבתיות או כל מיסמך אחר שיידרש מעת לעת ע"י משרד הבריאות והתחייב לבצע הוראות משרד הבריאות. לאחר אשור משרד הבריאות יהווה התצהיר והוראות משרד הבריאות חלק בלתי נפרד מהוראות הבנייה.</p>	<p>6.4</p>

	<p>6.5 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.5</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה הריסת מבנה המסומן בתשריט מצב מוצע.</p>	
	<p>6.6 היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק.</p>	
	<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
	<p>רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין לפי תכנית ס' 125 לחוק.</p>	
	<p>6.8 חניה</p>	<p>6.8</p>
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ומדיניות העירייה. נספח חניה מחייב חלקי בהסדרת תנועה ומיקום חניה בשטח. בבקשה להיתר יוגש נספח חניה בהתאם לשטח המבוקש.</p>	
	<p>6.9 חשמל</p>	<p>6.9</p>
	<p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעלי הקרקע או מהמבצעים : א. לבצע אספקת זרם מקו מתח גבוה באמצעות תחנות טרנספורמציה במבנים המיועדים במיוחד לכך. ב. לבצע חיבורי מתח נמוך לבתים ע"י כבל תת קרקעי. ג. לקבוע את מרחק בין המבנים לחוטי מתח נמוך וגבוה עפ"י הוראות חברת החשמל.</p>	
	<p>6.10 חתכים</p>	<p>6.10</p>
	<p>החתכים בנספח הבינוי מנחים ומציגים בינוי מוצע ביחס למגרשים גובלים וקווי בניין ומגרש מחייבים.</p>	
	<p>6.11 טבלאות איזון והקצאה</p>	<p>6.11</p>
	<p>(א) תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, תכלול טבלת הקצאה שתיערך בהתאם לטופס 2 שבתוספת ותיחתם בידי כל הבעלים; טבלת ההקצאה תיערך כך שכל העמודות בטבלה יופיעו על גבי הגיליון. (ב) טבלת ההקצאה תכלול את פרטי החלקות והמגרשים, לפי העניין, הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה, בהתאם לטופס 2 שבתוספת, ובכלל זה שטחם וייעודם, שמות בעליהם, ופרטי שעבודים כמשמעותם בסעיף 126 לחוק.</p>	
	<p>6.12 כתב שיפוי</p>	<p>6.12</p>
	<p>התניית הליכי תכנון בכתב שיפוי (תיקון מס' 115) תשע"ז-2017 : א. (א) (1) מוסד תכנון הדן בתכנית רשאי להתנות את הפקדת התכנית, או את אישורה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197, בשים לב, בין השאר, למהות התכנית והיקפה, למידת תרומתה לצורכי ציבור ולזהות הנהנים ממנה; (2) מוסד תכנון רשאי להתנות מתן היתר בהפקדת כתב שיפוי כאמור בפסקה (1) אם נקבעה הוראה המתירה זאת בתכנית שאושרה לפני יום ט"ו בכסלו התשע"ז (15 בדצמבר 2016) (בסעיף זה המועד הקובע). ב. הסמכות לדרוש הפקדת כתב שיפוי כאמור בסעיף קטן (א) תהיה נתונה גם לוועדה מקומית הדנה בבקשה למתן היתר מכוח תכנית שבה נדרש אישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, לפי שיקול דעתו, כתנאי למתן ההיתר, ובלבד שנקבעה בתכנית הוראה המתירה זאת, והכול לגבי אותו חלק של הבקשה שנדרש לאישור כאמור; ואולם לעניין תכנית כאמור שאושרה לפני המועד הקובע, תהיה רשאית הוועדה המקומית לדרוש כתב שיפוי כאמור בסעיף קטן זה, אף אם לא נקבעה באותה תכנית הוראה המתירה זאת.</p>	



<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.12</p>
<p>(ג) שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים, יקבע נוסח אחיד לכתב שיפוי כאמור בסעיף זה, ויכול שיקבע נוסחים שונים לעניין סוגים שונים של תכניות.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4. ב. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. ג. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. ד. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ג' לעיל. ה. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים. ו. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים. ז. בסמכות מוסד התכנון להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום או להפחית מכמות המים שתועבר לצורך כך לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים/ משרד הבריאות. במצב זה יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום המגרש. ח. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשתייתם. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. ט. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן: 1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. 2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים. י. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. יא. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.14</p>
<p>לא יוצאו היתרי בניה באזורי תעשייה ובאזורי מלאכה, אלא אם היוזם מילא תצהיר השלכות סביבתיות או כל מסמך אחר שיידרש מעת לעת ע"י משרד הבריאות והתחייב לבצע הוראות משרד הבריאות. לאחר אישור משרד הבריאות יהווה התצהיר והוראות משרד הבריאות חלק בלתי נפרד מהוראות הבנייה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.15</p>
<p>לא יתנהלו כל מלאכה או תעשייה מחוץ לבית המלאכה, בית אחסנה, או כל מקום אחר, אלא במקום שנקבע במיוחד למטרה זו. כמו כן לא תורשה אחסנה מחוץ למבנים כמפורט לעיל, של כל חפץ, כלי או מכשיר כל שהוא (כגון: ארגזים, רהיטים, חמרי בנין, חומרי גלם וכו').</p>	

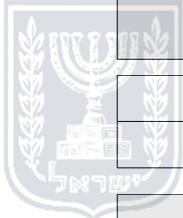
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22