

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0144741

מתחם אלדן - לוד לד/183

מרכז

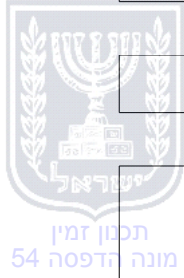
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

פרויקט מתחם אלדן ממוקם בכניסה הצפונית לעיר לוד ותורם לחיזוק אזור התעסוקה של לוד ע"י שינוי יעוד מתעשייה ליעוד תעסוקה ומסחר והוספת שטחים ליעודים אלו. התכנית מציעה תוספת זכויות לתכנית לד/1000 לניצול מרבי של שטחי המתחם. המתחם מציע עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, פנאי ובידור, שימושים ציבוריים ושטחים פתוחים לטובת הציבור. אלה יוצרים יחדיו מתחם ייחודי בסמוך לכביש מס' 40 וכביש מס' 1, המהווה את הכניסה הצפונית של העיר לוד. השטחים הפתוחים שמציע הפרויקט מתחברים לשטחים הפתוחים של נחל איילון ושומרים על המשכיות הציור העירוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מתחם אלדן - לוד לד/183

שם התכנית

ומספר התכנית

406-0144741

מספר התכנית

42.850 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	190800
קואורדינאטה Y	652515

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית תחום ממערב: על ידי רחוב הלל סילבר. מצפון: שצ"פ וחלקה 30 (בניין מקורות), ממזרח: שצ"פ עד לנחל איילון. מדרום: רח' המחקר (דרך 90) ותחנת דלק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוד	סילבר אבא הלל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3977	מוסדר	חלק	59	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
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
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/4/2
14/06/1979		2544	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות הראשיות, למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו, במקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.	שינוי	לד/1000
30/07/1989	3757	3683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/1012 ממשיכות לחול.	שינוי	לד/1012
29/07/1965		1201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/18 ממשיכות לחול.	שינוי	לד/18



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/01/2014	משה צור	08/01/2014		כן
ניקוז	רקע		23	27/03/2017	שמואל פולק	30/03/2017	נספח ניקוז + בדיקת הצפה ונפחי נגר	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	30/03/2017	יהושע פפיש	30/04/2017	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	15/03/2017	משה צור	15/03/2017	נספח בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	19/04/2017	אבירם אגאי	30/04/2017	נספח תנועה וחניה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		91	27/12/2016	רון לשם	28/12/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/08/2014	משה צור	17/08/2014		לא

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			אמריקה ישראל להשקעות בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	91	09-9616161	09-9616169	thiya@america-israel.co.il
	פרטי			פרק מישור בע"מ	תל אביב- יפו	שד' ההשכלה	20	03-5577044	03-5594070	momi@eldan.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמריקה ישראל להשקעות בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	91	09-9616161	09-9616169	thiya@america-israel.co.il
פרטי			פרק מישור בע"מ	תל אביב- יפו	שד' ההשכלה	20	03-5577044	03-5594070	momi@eldan.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			פרק מישור בע"מ	תל אביב- יפו	שד' ההשכלה	20	03-5577044	03-5594070	momi@eldan.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	323	03-5450500	03-5450505	office@mz- a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר - איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל פולק	18288	הידרומודול - פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858	03-5340854	hydromod@i nter.net.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יהושע פפיש		א.פפיש ושות' - מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	papish@papi sh.co.il
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ		ניר קוץ אדריכלים	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	03-6957704@ myfax.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

תכנון מחדש של המתחם עם תוספת שטחי בניה למסחר ותעסוקה ולמבנים ומוסדות ציבור, תוך שמירה על רצף עירוני ירוק לאורך נחל איילון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

- א. שינוי יעוד מתעשייה ושפ"פ למסחר ותעסוקה; מבנים ומוסדות ציבור; שצ"פ ודרך.
- ב. תוספת שטחי בניה בייעוד מסחר ותעסוקה בשיעור של 35,292 מ"ר עיקרי. סה"כ שטחי בניה למסחר ותעסוקה יהיו עד 86,200 מ"ר עיקרי.
- ג. הקצאת מגרש וזכויות למבנה ציבור ובנוסף שטחים בנויים לשימוש ציבורי במתחם.
- ד. קביעת הוראות בניה והגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות ל- 8 קומות מעל קומת קרקע גבוהה+ קומה טכנית.
- ה. שינוי בהסדרי תנועה וחניה.
- ו. קביעת הנחיות לתכנון ופיתוח המעברים הציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	42.85
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערכה בלבד	300		+300		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
שימוש נלווה, הערכה בלבד. 13,000 מ"ר הינו השטח המקסימלי למלונאות מתוך 86,200 מ"ר שמותרים לתעסוקה ומסחר.	13,000		+13,000		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
60 מ"ר מתוך שטחי התעסוקה	4,260		+4,260		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
45,000 מ"ר הינו השטח המקסימלי למסחר מתוך 86,200 מ"ר שמותרים לתעסוקה ומסחר	45,000		+45,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)
במצב מאושר השימוש הוא לתעשייה, במצב מוצע הוא לתעסוקה	28,140		-22,768	50,908	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	703, 702
מבנים ומוסדות ציבור	401
מסחר ותעסוקה	902, 901
שטח ציבורי פתוח	601



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

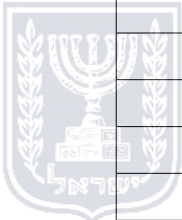
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	703, 702
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	902, 901
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	902, 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	703
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	901
ציר אופניים	דרך מוצעת	702
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	601
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	702
קו ביוב מאסף	שטח ציבורי פתוח	601
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	902, 901
תחום השפעה	דרך מוצעת	702
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	401
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	902, 901
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	427	1
שטח פרטי פתוח	3,414	7.97
תעשייה	39,009	91.04
סה"כ	42,850	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	426.7	1
דרך מוצעת	734.13	1.71
מבנים ומוסדות ציבור	1,507.59	3.52
מסחר ותעסוקה	28,469.76	66.42
שטח ציבורי פתוח	11,723.27	27.35
סה"כ	42,861.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שטחי בידור ורווחה, מרפאות, מלונאות, אולמות תצוגה (לרבות לרכבים), אולמות אירועים, מוסך, שירותי רכב, אחסנה ומרכז לוגיסטי, מרכז נתונים ומידע. שטחים נלווים הקשורים לשימושים, חניה ושטחי שרות.</p> <p>כמו כן יותרו שטחי רווחה לעובדים כגון : מעונות יום, משחקה, חדרי כושר, אולמי ספורט וכד' במרתפים יותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים, מחסנים ושימושים נלווים למסחר, וכמו כן כל שימוש לרווחת עובדי המתחם כשטחי שרות.</p> <p>יותר במרתפים כל השימושים המותרים בתא השטח, לצורך זה ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>מתוך השטח המותר למסחר (עד 45,000 מ"ר עיקרי) לפחות 15,000 יהיו מיועדים לשימושים של בילוי ופנאי כגון : בית קולנוע, אולם ספורט, אולם משחקים וכד'.</p> <p>מתוך השטח העיקרי המותר יוקצו שטחים בנויים בהיקף 60 מ"ר אשר יהיו לשימוש כמשרדי עירייה, חינוך, רווחה, תרבות ודת.</p> <p>שימוש מלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג תכנון מתקני אכסון של משרד התיירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. עד +86 מ' מפני הים. בכל מקרה גובה המבנים לא יעלה על המצוין בהוראות בטיחות טיסה.</p> <p>2. גובה קומת קרקע עד 6 מ' נטו.</p> <p>3. תותר הקמת 5 קומות מרתפים תת-קרקעיים לחניה. גובה 2 המרתפים העליונים עד 6 מ' נטו.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. כמסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין למרתפים עד גבול המגרש, למעט : בחזית המזרחית בה קו בניין יהיה במרחק של 2 מ' מציר קו הביוב הקיים בקוטר 65 ס"מ ; בחזית המערבית בה קו הבניין למרתף יהיה 120 מ' מציר מסילת הרכבת הקיימת ו-50 מ' מציר הנחל.</p> <p>3. מרחק מינימלי בין גדר תחנת השאיבה שמצפון לתכנית לקווי הבניין בתחום התכנית יהיה של 28 מ'.</p> <p>4. לשימושים מלונאות ומעונות יום קו הבניין בין גדר תחנת השאיבה שמצפון לתכנית לקווי הבניין בתחום התכנית יהיה של 50 מ'.</p> <p>5. קו בניין מציר דרך מס' 40 יהיה 57 מ' במקום 100 מ'.</p> <p>6. קווי הבניין לכיוון תחנת הדלק יהיו על פי תכנית תמ"א 18.</p>
ג	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום ייעוד מסחר ותעסוקה יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>נספח הבינוי מחייב לעניין עיקרון פריסת מבני המסחר במרכז המתחם ומבני המשרדים בהיקף לאורך הדרכים העירוניות הגובלות. הנספח אינו מחייב לגבי מיקום ומספר המבנים.</p> <p>סה"כ התכסית בקומת הקרקע לא תעלה על 60% מגודל המגרש.</p> <p>חומרי גמר :</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מסחר ותעסוקה	4.1
<p>כל חומרי הגמר וציפויים לחזיתות המבנים בכל המתחם יהיו מחומרים איכותיים. חיפויים: אבן, אלומיניום, זכוכית, טיח צבעוני או שילובים שלהם. באישור הוועדה המקומית. הוראות נוספות:</p> <ol style="list-style-type: none"> ישולבו בפיתוח שטחי מעבר פתוחים לציבור שיחוברו לשצ"פ נחל איילון. שטחי הגגות ושטחי הפיתוח ינוצלו להשהיית נגר, כמפורט בנספח הניקוז. השימוש לבילוי ופנאי כמצוין בסעיף א' לעיל יותר גם מתחת לקרקע בקומת המרתף. שטחים בנויים לשימושים ציבוריים: <p>יוקצו כ- 60 מ"ר שטחים בנויים לטובת שימוש ציבורי. שטחי הציבור יופקעו ויירשמו על שם העירייה.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<ol style="list-style-type: none"> שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון. תשתיות עירוניות. 	
הוראות	4.2.2
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<ol style="list-style-type: none"> שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון. תשתיות עירוניות. לא תתאפשר בניה מעל הדרך. 	
הוראות	4.3.2
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>במפלס פני הקרקע יותר פיתוח גנני, מגרשי משחקים, פרגולות, ספסלים, שטחי פנאי ושבילי הולכי רגל ואופניים.</p>	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח	א
<ol style="list-style-type: none"> בשטח זה לא תותר הקמת מבנים, לרבות מבנים הנדסיים, אנטנות סלולאריות וכדומה. יותרו מבנים שמטרתם שירות השצ"פ עצמו או מתקנים הנדרשים לשיקום נחל. לא תותר כל בניה מתחת לשצ"פ למעט מעבר תשתיות. שטח השצ"פ יתוכנן ברצף עם השטחים הפתוחים במתחם המסחר ותעסוקה. 	
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p>שימושים: חינוך, רווחה, תרבות ודת, משרדי עירייה. במרתפים יותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים, מחסנים ושימושים נלווים.</p>	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי	א
<p>א. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט, על פי סעיף 6.11.</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>ב. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. גובה המבנה על פי טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5 להלן.</p> <p>ד. כניסה לחניון תהיה משותפת דרך החניון של תא שטח 901.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (מתא שטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות				גודל מגרש כללי			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4	(3) 9	(2) 38	60	895	13500	7500	(1)	1800	4200	1507	401	מבנים ומוסדות ציבור
4	(3) 9	(2) 38	60	1060	247670	119770	(1)	48700	(4) 79200	23364	901	מסחר ותעסוקה		
2	(3) 9	(2) 38	60	415	21730	12730	(1)	2000	(5) 7000	5234	902	מסחר ותעסוקה		

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:

ניתן לנייד זכויות בין תאי שטח 901 ו-902 בשיעור של עד 10%.

קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 4.1 סעיף ב', (יעודי קרקע ושימושים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

(2) 86 מטר מעל פני הים.

(3) 8 קומות מעל קומת קרקע גבוהה + קומה טכנית.

(4) כולל עד 45,000 עבור מסחר (אשר מתוכם 15,000 לבילוי ופנאי) על פי 4.1.1 אשר יבנו בתא שטח 901 או 902 ו- 60 מ"ר שטחים למבנה ציבור אשר יירשמו על שם עיריית לוד.

(5) במגרש 902 יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 700 מ"ר (10% מהשטח העיקרי במגרש).



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים תנועה ו/או חניה**

- א. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ועפ"י החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. נספח החניה הנו מנחה בתחום התעסוקה והמסחר. יותרו שינויים, תיקונים ועדכונים של נספח התנועה ובהם מיקום הכניסות והיציאות מחניון, כל עוד נשמרת הכניסה לתחנת הדלק בתחום הדרך הציבורית המוצעת.
- ג. תכנית חניה מאושרת תהיה חלק מתנאי ההיתר לבניה שיינתן ע"י הועדה המקומית.
- ד. לא תינתן יציאה ממתחם אלדן לרחוב המחקר.
- ה. תירשם זיקת הנאה הדדית בין תאי שטח למעבר כלי רכב במרתפים.
- ו. יובטח שימוש לחניה לכל משתמשי המתחם.
- ז. החניה למסחר לא תוצמד ותהיה פתוחה לכלל משתמשי המתחם. לא תותר חניה על גגות המבנים.
- ח. הכניסות להולכי רגל יופרדו מהכניסה לכלי רכב.
- ט. עם הקמת החניון התת קרקעי כל השטחים המיועדים לפריקה וטעינה יעברו אל החניון התת קרקעי.
- י. תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בעת היתר בניה בתא שטח 901 ו- 902 על פי הצורך לטובת המגרש למבנה ציבור.
- יא. לא תותר חניה תחת השצ"פ.
- יב. תנאי לפתיחת צומת הכניסה (הדרומית) למתחם מרחוב אבא הילל סילבר הינו הסדרת הגישה החדשה לתחנת הדלק עפ"י התכנית וסגירת הגישה הקיימת לתחנת הדלק, סגירת הדרך תעשה באמצעות הסדרי תנועה מתאימים.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- א. נספח הבינוי של תכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט קווי בניין וגובה מרבי.
- ב. כמו כן נספח הבינוי מחייב לעניין עיקרון פריסת מבני המסחר במרכז המתחם ומבני המשרדים בהיקף לאורך הדרכים העירוניות הגובלות.
- ג. הנספח אינו מחייב את מיקום המבנים.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע: הגובה המתקבל ממישור שנוצר ע"י קווי הגובה.
- ג. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הוראות סימון.
- ד. אין להוסיף על גובה זה בהקלה או בשינוי תכנית ללא אישור מנהל התעופה האזרחית.

6.4**איכות הסביבה**

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

איכות הסביבה	6.4
<p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י היחידה הסביבתית בעיריית לוד וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. בניה ירוקה :</p> <p>תובטח עמידה בעקרונות תקן הבנייה הירוקה עפ"י הנחיות עיריית לוד, במידה ולא תהיינה בשלב היתרי הבנייה, הנחיות לבנייה ירוקה מטעם עיריית לוד, התכנית תתבסס על עקרונות תקן ת"י 5281.</p> <p>ד. מניעת זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ספיקת מערכת אוורור תהיה ביכולת של לפחות שמונה החלפות אוויר בשעה, עבור כל החניון, ועבור כל מפלס בנפרד. 2. מערכת האוורור תפעל בכל שעות פעילות החניון, כמתחייב מתנאים ברישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) שפרסם המשרד לאיכות הסביבה. 3. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. 4. אוורור החניון יתוכנן ויתופעל בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים עבור חניונים תת-קרקעיים שפרסם המשרד להגנת הסביבה. <p>ה. טיפול בפסולת מוצקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים (יבש/רטוב). 2. מכלי ומתקני הפסולת יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות עיריית לוד. תבוצע הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע. יובטחו דרכי טיפול בפסולת: אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. <p>ו. זיהום קרקע</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה - אישור משרד הגה"ס לתכנית שיקום וטיפול בקרקע בהתאם לסקר ההיסטורי וביצוע בפועל. במקומות בהם קבעה תכנית השיקום כי נדרש טיפול בקרקע, יוצא בשלב הראשון היתר לעבודות חפירה ודיפון. בהיתר זה יפורטו ההנחיות והפעולות לטיפול בקרקע כמפורט בתכנית השיקום לאותו שטח. מתן היתרי הבנייה הבאים יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה כי מולאו התנאים הקבועים בהיתר החפירה או הדיפון. בהיתר בנייה ייכללו הוראות ותנאים, לרבות לעניין שלביות ביצוע, וכן הוראות למיגון מבנים והגבלת שימושים עיקריים בחללים תת קרקעיים בהם נמצא זיהום בגזי הקרקע והכל על פי תכנית השיקום</p> <ol style="list-style-type: none"> ז. לא יותר שימוש ו/או אחסנה של חומרים מסוכנים בשטח התכנית בכמות ובסוג שטוח הסיכון שלהם מחוץ לגבולות העסק ו/או מסוג ובכמות העולה על המפורט בנספחים א'-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגה"ס לעניין מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים. ח. מוסך, תכנון המוסך יכלול תשתיות למניעת זיהום קרקע ומי תהום כך שיוכל לעמוד בתנאי מסגרת רישיון עסק של המשרד להגנת הסביבה. ט. אקוסטיקה, לעת התכנון המפורט להיתר תוכן חוות דעת אקוסטית עדכנית אשר תביא בחשבון את הקרבה לכביש 40, הרמפה והמחלף, אשר תפרט את אמצעים האקוסטיים הנדרשים בתכנון המוצע. 	
פסולת בניין	6.5
<p>א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. ב. לא תותר תחנת מעבר לפסולת בתחום התכנית.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן, למהנדס העיר או מי מטעמו, עפ"י הנחיות לשכת התכנון.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>משרד הבריאות: הגבלות בניה באזורי מגן</p> <p>א. באזור מגן ג': אסורים כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> <p>ב. רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מהאמור בסעיף א שלעיל, כמפורט להלן: באזור מגן ג': הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי הביוב כאמור כמו כן השקיה בקולחין באיכות גבוהה מאוד, ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.</p> <p>ג. השימוש למוסד באזור מגן ג' יוגבל ל- 350 מ"ר נטו שטחי טיפול במכוניות, בתנאי שיבוצע איטום קונסטרוקטיבי ומערכות הבריאות יהיו בסטנדרט גבוה.</p> <p>ניהול והחזקה:</p> <p>א. השטחים הפרטיים, לרבות השטחים המסומנים כזיקת הנאה לציבור, יתוחזקו על ידי חברת ניהול.</p> <p>ב. תובטח גישה מהשצ"פ לאורך הנחל את השטחים המסומנים בזיקת הנאה לציבור.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. לא תחול בניה על קו הביוב בקוטר 65 ס"מ הקיים במזרח התכנית, במרחק של 2 מ' מכל צד מציר הקו על מנת שהתאגיד יוכל לתחזק את הקו, וקו זה יהיה נגיש.</p> <p>ג. הוראות בנושא חשמל, שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. המלצות התכנון לנושא ניקוז, בהתאם לנספח ניקוז המבוסס על המלצות תמ"א 34 ב/3 (תכנית מתאר ארצית חלקית לניקוז ונחלים) נקבעו פעולות מחייבות למניעת הצפות מנחל איילון בהסתברות 1%:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נקבע רום אפס בנייה לא נמוך מ 46.5 מ' מעל פני הים. 2. שטח הפרויקט יתוחם או יוגבה עד גובה זה לפחות למניעת כניסת מים מהנחל. 3. בהתאם להמלצות תמ"א 34 ב/4 (תכנית מתאר ארצית למשק המים-איגום והחדרה) יתבצע תהליך השהיית המים בלבד (ללא החדרה) בשיטת שמירת המים על גגות המבנים ובעיקר מעל חניונים והוצאת עודפי המים בכמויות מבוקרות לאורך זמן אל מערכת קיימת. 4. לצורך השהיית מים מעל החניון נדרשת שכבת טוף של כ- 30 ס"מ כמפורט בנספח הניקוז. 5. הפעולות הנדרשות לכך רשומות בנספח הניקוז שהינו בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו. <p>ה. ניקוז וניהול נגר עילי,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מערכת עקרונית לניקוז שטחי הפרויקט וצורת ניהול הנגר העילי מוצגים בנספח הניקוז ובתשריט הניקוז ומהווים חלק בלתי נפרד מהתב"ע. 2. למניעת הצפת המתחם על ידי נחל איילון הסמוך, נקבע רום מפלס אפס בנייה שווה או גבוה מרום 46.5 מ' מעל פני הים. 	

תשתיות	6.8
	<p>3. שטח הפרויקט יתוחם או יוגבה מסביבתו כך שלא יכנסו אליו מי נגר מהשטח שמסביבו.</p> <p>4. הנגר המיוצר בשטח הפרויקט ייקלט בשטחי השהיה על גגות המבנים ותקרות החניון, באמצעים המפורטים בנספח הניקוז, וישוחרר בספיקה נמוכה במספר סדרי גודל מספיקת הנגר הטבעית ולאורך זמן ממושך אל נחל איילון.</p> <p>5. בשל המוליכות ההידראולית הנמוכה של שכבות קרקע שתית עד לעומק של 30 מטרים מפני הקרקע, לא ניתן לבצע החדרה יעילה של מי הנגר לתת הקרקע לצורך העשרת מי התהום ותתבצע השהיה בלבד של מי הנגר והזרמתם בספיקה נמוכה אל נחל איילון.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.9
	<p>א. העץ המסומן לשימור בתשריט ישומר וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורו כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפול הנדרשים לקיום הצמחייה.</p> <p>ב. יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
תוכנית שיקום	6.10
	<p>התאמה לתכנית לשיקום נחל איילון:</p> <p>א. תכנית זו נמצאת בחלקה המזרחי בתחום תכנית מתאר מחוזית חלקית מס' 25/21/3 נחל איילון וסביבותיו. תכנית זו מתוכננת על יעוד של רצועת הנחל (סעיף 4.1 בהוראות תכנית מתאר לנחל), וכמו כן נכללים בתחומה סימונים של פשט הצפה (5.1), שער כניסה (4.19) ושביל נחל איילון (4.16). תכנית המתאר קובעת כי רצועת הנחל מוגדרת במרחק 100 מטר משני צידי של ציר הנחל.</p> <p>ב. רצועת השצ"פ הקבועה לאורך הנחל לא תקטן מ-50 מ' מציר הנחל.</p> <p>ג. על מנת להתאים למטרות תכנית נחל איילון בנוסף לרצועת השצ"פ המתוכנן, לב המתחם ממערב לשצ"פ, יפותח באופן רציף עם השצ"פ.</p> <p>ד. על מנת להתאים למטרות תכנית נחל איילון בנוסף לשצ"פ המתוכנן, לב המתחם ממערב לשצ"פ, יפותח באופן רציף עם השצ"פ.</p> <p>ה. תחום זה, יהיה פתוח לציבור ותירשם זכות מעבר לציבור, כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט. מיקום המעברים עם זיקת הנאה ייקבע סופית בעת היתר בניה.</p> <p>ו. שביל אופניים עירוני: יהיה חלק מפיתוח שביל האופניים של רצועת נחל איילון, בתחום המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ז. תיאסר גידור בכל תחום התכנית בחזיתות הפונות לנחל.</p>
זיקת הנאה	6.11
	<p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי. גבולות השטחים המיועדים למעבר רגלי לציבור ניתנים לשינוי ויקבעו בתכנית בינוי ופיתוח ובלבד שישמר הקשר בין רחוב אבא הילל סילבר לבין השצ"פ לאורך הנחל.</p> <p>ב. השטח הכולל למעבר רגלי לטובת הציבור לא יפחת מ-3,000 מ"ר.</p> <p>ג. יותר לכלול בשטחים למעבר רגלי לציבור פיתוח הכולל: ריצופים, גינון, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב/ספסלים, מיצללות, יצירות אמנות, ירידות הולכי רגל למפלסי החנייה, סקי-לייט</p>

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.11</p>
<p>לתאורה טבעית לחניונים, כמו כן עמודים קונסטרוקטיביים. ד. יותר למקם דוכנים בשטח זה, כגון שוק אוכל, יריד אומנים וכד'. ה. כל המעברים הציבוריים בשטח התכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים ושערים ויובטח מעבר ציבורי. ו. יותר לקרות את מעברי הולכי רגל לציבור בגובה שלא יפחת מ 4 מ'. ז. קרוי מעברי הולכי הרגל עם זיקת הנאה, יותר רק כקרוי עונתי מחומרים קלילים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה לכל שלב יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לתחום התכנית לאישור הועדה המקומית, תכנית זו תקבע את פריסת השטחים המבונים והפתוחים. תכנית הבינוי תייצר מגוון חללים עירוניים הכוללים סמטאות, רחבות וכיכרות כאשר גודל מינימלי של אחת הכיכרות יהיה לפחות 2.5 דונם. סה"כ התכנית לא תעלה על 60%. במסגרת תכנית בינוי זו ניתן יהיה לשנות את מיקום שטחי זיקות ההנאה למעבר הציבורי ובלבד שישמר הקשר בן רחוב אבא הילל סילבר לשצ"פ לאורך הנחל. ב. אישור של היחידה הסביבתית בעיריית לוד לכל הנושאים המפורטים בסעיף 6.4. ג. אישור רשות התעופה האזרחי לפי סעיף 6.3 הן לגובה המבנים המתוכננים והן להקמת עגורנים ולסימוני אזהרה. ד. התחברויות המבנה המוקם לביוב, ניקוז, תיעול אספקת מים ודרכים תהיינה בהתאם להוראות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר. ה. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם תוגש תכנית לצורכי רישום ערוכה כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורה ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומה במרשם. ו. אם ההיתר יכלול שימוש מלונאות, תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת התכנית לתקנים הפיזיים לתכנון מלונאות. כמו כן תובטח עמידה בתנאי תמ"א 18 לגבי תחנת הדלק הקיימת בגבול הדרומי, כולל יצירת תא שטח חדש בו ימוקם המלון, לפי הצורך. ז. תנאי להיתר בנייה לשטחים מעבר ל- 50,908 מ"ר עיקרי יהיה השלמת ביצוע שדרוג מכון טיהור שפכים איילון. ח. היתר הבנייה יכלול התייחסות לשטחים פתוחים וגידור בטחוני. ט. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות ע"פ תכנית זו יהיה פיתוח מלא של השצ"פ לאורך הנחל. י. תנאי להיתר בינה לשלב א' הינו אישור מהנדס העיר לפתרון התכנוני של מתחם ופיתוחו בשלמות וכחזית ראשית לרחובות אבא הלל והמחקר. יא. ניתן לחלק את מגרש 901 למתחמים על פי שלביות הביצוע ולהוציא היתרי בניין לכל בניין בנפרד. כל מתחם יפותח בשלמות, כולל החניה התת קרקעית בתחומו כולל פיתוח מפלס הקרקע בשטח המתחם. כך שיתקבל מתחם שלם, מזמין ומתפקד, בכפוף לסעיפים 6.12 א' ו-6.12 ג'. יב. היתר בניה יינתן למבנה הכולל שימושים למסחר ותעסוקה. לא יאושר היתר בניה לשימוש מסחרי בלבד. יג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית תנועה כוללת לתחום התכנית (901 ו-902) לאישור הועדה המקומית ויועץ תנועה של הועדה המקומית. לעת הגשת תכנית תנועה כוללת יבחן הצורך בנתיב כניסה נוסף לחניון מגרש 901 ולחניון מגרש 902.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.13</p>
<p>שטחי הציבור יופקעו ויירשמו ע"ש העירייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.14 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב מיידי בניית עד 20,000 מ"ר עיקרי	ללא התנייה.
2	בניית מעל 20,000 מ"ר עיקרי מתכנית זו.	תנאי להוצאת היתר בניה תהיה בדיקה כי בעת הוצאת ההיתר לא הוצאו היתרי בניה מעבר ל- 150,000 מ"ר שטח עיקרי (באזור התעשייה הצפוני) המהווים מגבלה לפי בדיקות תחבורתיות לגבי צומת רחוב המחקר / כביש 40.
3	מימוש זכויות באזור התעשייה הצפוני מעבר ל- 150,000 מ"ר.	מותנה בביצוע ופתיחה לתנועה של מחלף בצומת רחוב המחקר/ כביש 40 לתנועה.
4	תנאי לפתיחת צומת הכניסה (הדרומית) למתחם מרחוב אבא הילל סילבר.	הסדרת הגישה החדשה לתחנת הדלק עפ"י התכנית וסגירת הגישה הקיימת לתחנת הדלק. סגירת הדרך תעשה באמצעות הסדרי תנועה מתאימים.
5	תנאי להיתר בנייה לשטחים מעבר ל- 50,908 מ"ר עיקרי.	השלמת ביצוע שדרוג מכון טיהור שפכים איילון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

7.2 מימוש התכנית

התחלת ביצוע התכנית תוך כ- 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 406-0144741 שם התוכנית: מתחם אלדן - לוד לד/183

עורך התוכנית: אדר' משה צור תאריך: 07.01.2014 חתימה:

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מקדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	39,020	46,824 120%				12	3	3	3	3	5		



¹ 40% בנייה מקסימלית בקומה, עד 3 קומות, 120% בנייה מקסימלית

