

אמ"ר א/ר
מאז'ג
מא/מ

22.9.96
מס'ה מוקדמת 11

מרחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור

תכנית לבניה לתעשייה מספר מ.מ.א. 158/בת/א6
תכנית איחוד וחלוקה מחדש בתוכנית הבעלים

שינוי לתכנית: מידטאר - מ.מ.א. 100, מצורטות- מ.מ.א. 66, תרשייץ 3/55/2

הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

תקנות התכנית

נערך ע"י: ס.פ.ר יעקב כהן 26 רמת השרון,

אפריל 1992
עידכון: ינואר 1995
מרס 1995, יוני 95,
יוני 1996, יולי 96 (*),
אוגוסט 96

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"רך פתח תקוה 116, תל-אביב
ד' 7246, טלפון 03-4638111

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית בניה לתעשיה מ.א.א 158 / בת/א 6 ולהלן "התכנית".

התכנית הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990 .

2. מקום התכנית: בתחום שימוש עיריית אור יהודה.

המחוז: מחוז תל אביב.

הנפה: נפת תל אביב - יפו

הרחוב: רחוב קפלן

3. יוזם התכנית: הועדה המקומית אור יהודה - אזור.

4. בעל הקרקע: מדינת ישראל, רשות הפיתוח ועיריית אור יהודה.

5. עורך התכנית ס.פ.ר - אדרי' ג.סטופ , רח' יעקב כהן 26 רמת השרון, טלפון 03-5491125;

6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 17 דפי הוראות (להלן: "תקנון התכנית"), גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט"), נספח בינוי בקני"מ 1:1250 (לא מחייב) ונספח תחבורה שמשפרו 07-319 ע"י "נתן תומר הנדסה 88". כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. תכנית אב לבניב באור יהודה, ע"י משרד מלון, מצורפת לתכנית כמסמך רקע לא מחייב (2 תשריטים).

7. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

8. גושים וחלקות: גוש 6219 חלקות 50; 51; 149 בשלמות;

חלקי חלקות: 34; 47-49; 53; 55; 120; 132; 134;

140; 146; 148; 151; 162

גוש 6483 חלקות 14-17 בשלמות; חלקי חלקות: 13-5; 30-36; 39; 40;

53; 55; 62; 65; 67; 69; 71; 73;

גוש 6484 חלקי חלקות 72; 89; 95;

גוש 7215 חלק מחלקה 28;

9. שטח התכנית: 140.8 דונם. השטח חושב באופן אנליטי ובהסתמך על הקמת גבולות.

10. יחס לתכניות קיימות: הוראותיהן של התכניות הנמצאות ברשימה הבאה מבוטלות בתחום

התכנית:

* תכנית מיתאר מ.א.א 100

* תרשי"צ 3/55/2

* תכנית מפורטת מ.א.א 66

- 11. פירוש מונחים:** לכל מונח בתכנית תהיה המשמעות שיש לו בחוקים הבאים, בתוספות לחוקים ובתקנות שהותקנו לפיהם או שיתווספו או יותקנו מזמן לזמן, בין שהוגדר מפורשות ובין שלא הוגדר כך:
- 11.1 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
 - 11.2 חוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961.
 - 11.3 חוק החשמל תשי"ד - 1954.
 - 11.4 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990.

12. תחילת ביצוע כתחילת ביצוע תחשב יציאת יסודות ל-20% ממבני התעשייה תוך שלוש וחצי שנים מיום אישור התכנית וביצוע עבודות תשתית כדלקמן: בויב, ניקוז, תאורה וכו' כנדרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית לאותו שטח.

13. הגבלות בגין קירבה לנתב"ג: בשל הקירבה לנמל התעופה בן גוריון חלות על שטח התכנית הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה, לרבות רעש מטוסים כמצויין בתשריט ובעמוד 15.

14. הערה בפנקס המקרקעין: תירשם הערה בפנקסי המקרקעין כי על שטחים אלה חלה תכנית שיש בה הגבלות על שימושי קרקע בשל בטיחות טיסה, השקמי"א ורעש מטוסים.

15. הפקעות ורישום: השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור כגון: זרכים, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי חוק התכנון והבניה.

16. מבנים להריסה: תנאי להיתר בניה במגרשים בהם מסומנים מבני ס להריסה הוא הריסת ופינוי מבנים אלה.

17. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה עפ"י החוק.

18. שלבי ביצוע: מותר יהיה להוציא היתרי בניה לפי השלבים הבאים:

- שלב ראשון -**
- היתר בניה עד 7,000 מ"ר (כולל שטחי שירות המיועדים לאחסנה), בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה של המטלות התחבורתיות הבאות:
 - * הרחבת רחוב קפלן לזו מסלולי מרחוב העבודה עד רחוב החרושת
 - * הרחבת צומת קפלן-עבודה וקפלן-החרושת; רימזורם בכפוף לקבלת הצדקות להתקנת רמזורים וזאת במקביל לאיכלוס האתר.
 - ביצוע מטלות אלו יהיה תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים.

שלב בנייה:

היתר בניה מעל 7,000 מ"ר ועד 43,700 מ"ר (כולל שטחי שירות המיועדים לאחסנה), בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה של המטלות התחברתיות הבאות (בנוסף לאלה של השלב הראשון):

- * הרחבת צומת רחוב קפלן-כביש 412 ורימזור, בכפוף לקבלת ההצדקים הדרושים להתקנת רמזורים והשלמת הרחבת רחוב קפלן מרחוב החרושת עד דרך 412; או לחלופין פיתרון אחר באישור משרד התחבורה ומע"צ.
- * הסדרת צומת רחוב קפלן-כביש מס' 1, כולל רימזור הצומת בכפוף לקבלת ההצדקים הדרושים להתקנת רמזורים.
- אם יתקבלו ההצדקים הדרושים, יתופעל רמזור זה יחד עם הרמזור ברחוב העבודה בגל ירוק.

ביצוע מטלות אלו יהיה תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים.

שלב עתיד:

היתר בניה מעל 43,700 מ"ר, בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה ע"י משרד התחבורה של המטלות התחברתיות הבאות (בנוסף לאלו שנדרשו בשלבים הקודמים):

- * סלילת כל דרך גישה נוספת המתחברת אל העוקף הדרומי (כביש מס' 1).

ביצוע מטלות אלו יהיה תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים.

מטרות התכנית הן:

1. לשנות את יעודן של קרקעות חקלאיות וקרקעות לבניני ציבור ליעודים הבאים: תעשייה, שירותים לתעשייה, שטח ציבורי פתוח, תחנת משנה לחשמל ודרכים.
2. לאפשר תוספת של כ- 55,000 מ"ר שטח רצפות של שימושים עיקריים עבור תעסוקה.
3. קביעת שימושים לתעשייה, לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח.
4. התווית דרכים לרכב.
5. קביעת גובה בנינים, אחוזי בניה, קוי בנין והוראות בניה אחרות עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
6. לקבוע הוראות לבניה אקוסטית באזורים חשופים לרעש מטוסים ותנאים למתן היתר בניה בגין בטיחות טיסה.
7. לקבוע הוראות למניעת מטרדים לסביבה באזור תעשייה.
8. לקבוע מיגבלות ותנאים לעיבוד קרקע חקלאית.
9. לייעד שטח עבור תחנת משנה לחשמל ומיתקני עזר.
10. להוות תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חלק ג' - התכליות והשימושים

התכליות המותרות לשימוש והמיגבלות לשימושים באזורים הן כלהלן:

1. דרכים

תכניות הביצוע של כביש מספר 1 ותואמנה עם מינהל התעופה האזרחית כדי להבטיח שעמודים ומתקנים לרבות תאורת הכביש לא יפריעו לפעילות השדה הן מבחינת הגובה והן מבחינת התאורה.

2. אזור לתעשייה - צרע סגול מותחם בסגול כהה בתשריט

2.1 התכליות והשימושים המותרים באזור

2.1.1 באזור זה ניתן לבנות בנינים לשימושים הבאים:

- * תעשייה שקטה ונקיה
- * תעשייה עתירת ידע
- * אחסנה מקורה בתחום הבנין בלבד
- * חניות ובניני חניה

2.1.2 בהיקף של עד 10% מסך שטח הרצפות ניתן לבנות עבור השימושים הבאים:

- * משרדים
- * סוכנויות מכירה
- * תצוגה
- * חדרי כושר
- * מועדונים
- * מזנונים וקפטריות בקומות שמעל לקומת הקרקע או ביציעים
- * מסחר סיטונאי, מלבד מזון שאיננו ארוז

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
ד. 7246, טלפון 03-638111-99

2.2.1 לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים:

- * תחנת כח
- * תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה
- * תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה
- * תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה
- * ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה
- * בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות
- * משחטות
- * מפעלים לטיפול בפסולת
- * ייצור חמרי בנין
- * מפעלים לייצור מזון

2.2.2 לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים הבאים:

- * שימוש כפחם או במזוט כבד מעל 3,000 טון בשנה.
- * צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה
- * סילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק בשנה
- * מפעל הגורם לזיהום אוויר
- * מפעל היוצר מוקד משיכה לציפורים
- * מפעל המהווה מיטרד לשימושים אחרים

2.2.3 לא יותר במבנה, שימוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מתחליף הייצור בו נדרש מתקן לטיפול

קדם בשפכים תעשייתיים אלא אם כן הוקם מיתקן כזה בתוך המפעל.

2.2.4 לא יותר במבנה שימוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה אלא אם כן קיים במבנה פיר

כנפח מתאים להעברת ארובות.

2.2.5 לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם כן ינקוט בכל האמצעים התכנוניים

והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם:

- * החוק למניעת מפגעים
- * תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ו - 1981

2.3 סוג בנינים בנייה קשיחה עם ציפוי חיצוני קשיח מסוג אבן נסורה, שיש, גרניט, אריחי קרמיקה במידות מיזעריות של 30x30 ס"מ, גרנוליט או שווה ערך לנייל, באישור מהנדס הועדה המקומית, או קירות מסך באיכות ומחומר שיקבלו את אישור מהנדס הועדה המקומית.

2.4 שטח לבניה על פי אחוזי הבניה המצויינים בטבלת שימושי הקרקע ומיגבלות הבניה בעמודים 12 ו- 13.

2.5 גובה הכנין על פי הגבלות הגובה לכל מגרש, הנתונות בגובה מוחלט מעל פני הים בטבלת שימושי הקרקע בעמוד 12 וכמצויין בתשריט.

2.6 מספר קומות מספר הקומות האפשרי מוגבל בגובה הבניה המותר בכל מגרש ולא יעלה על מספר הקומות המצויין בטבלה בעמוד 12
גובה קומות לתעשייה לא יעלה בקומת הקרקע על 5 מ' ובקומה טיפוסית, כשהוא נמדד בין ריצפה לתחתית התקרה, לא יעלה על 4.0 מ'.

2.7 חניה במגרש לכל בנין יוסדר פתרון חניה והחניה לפריקה ו/או טעינה בתחום המגרש לפי ההנחיות בחלק ה' 1 "הוראות בעניני חניה ותנועה" בעמוד 14, אשר יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

2.8 גובה גדרות גדרות בחזית המגרש לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.50 מטר מעל מפלס המדרכה בכל נקודה ותבנינה מחומר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. גדרות אחוריות וצדדיות לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.50 מטר מעל מפלס המגרש היותר גבוה ותהיינה עשויות רשת או סורגים.

2.9 מתקני נג דוודי שמש, אנטנות וכל מה שמותר להקים על פי תכנית זו, יוכלו להיות מותקנים בשטח הגג, בתנאי שאינם חורגים מהגובה המותר באותו מגרש על פי הטבלה בעמוד 12.

2.10 חדרי טרנספורמציה בהיתר הבניה יקבעו הוראות בדבר חדרי טרנספורמציה באישור חברת החשמל. החדרים יותקנו בקומת הקרקע של המבנה או בשטח המיועד למיתקנים הנדסיים, או יהיו תת קרקעיים.
השטח עבור חדרי הטרנספורמציה יחשב כשטח שירות ויועבר לבעלות חברת החשמל על פי דרישתה ובכפוף להסכם בין המשתמשים, חברת החשמל ועיריית אור יהודה.

2.11 מתקני אשפה יותקנו על פי דרישות מהנדס הועדה ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה ובלבד שנקטו הצעדים הדרושים למניעת משיכת צפרים למיתקן.

2.12 תכנית פיתוח: הבקשה להיתר תראה את תכנית פיתוח השטח של המגרש על פי דרישות מהנדס הועדה, וביצועה יהווה תנאי למתן תעודת גמר לבנין לצורך חיבור לרשת החשמל והטלפון. התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 או 1:100 לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית ותכלול: העמדת הבנין, גבהים מתוכננים, מיקום ומידות של חניות ומעברים לרכב פרטי ותפעולי, גיטון, גדרות, סידורי אשפה וחמרי גימור.

2.13 תנאים להיתר: היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו רק אם הבקשה להיתר עבור תעשיות תכלול גם את הפרטים הבאים:

- * יעוד השטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל ובכלל זה: שטחי ייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור, אזור חניה טעינה ו/או פריקה.
 - * תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.
 - * דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מיתקן לטיפול קדם בשפכים.
 - * סילוק פסולת תעשייתית, טיפול וסילוק חומרים מסוכנים.
 - * פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אוויר ורעש.
- היתר בניה ינתן לאחר תיאום עם היחידה הסביבתית של העירייה.
לא ינתן היתר בניה אלא אם תוכן תכנית ניקוז לכל שטח התכנית ולאחר אישור תכנון תנועתי מפורט לכל שטח התכנית, ע"י משרד התחבורה.

2.14 מיווג אויר: הבקשה להיתר תראה פתרון למיווג הבנין המתוכנן ומיסתוריים למערכות הטכניות, כאשר לכל חדר/אולם תהיה הכנה למיווג אויר.

2.15 מעברים מקורים: במגרשים מספר 7, 8, 10, 11, 12, בחזיתות הפונות אל כבישים מספר 103 ו- 104 יבנו מעברים מקורים (קולונדות) לשימוש הציבור ותירשם בהם זיקת הטאה לציבור. הגובה הפנימי של המעבר יהיה 3.30 מטר מעל המדרכה וברוחב של 3.00 מטר. בקו החיצוני של המעבר יותקן כרכוב בגובה של 3.90 מ' מעל המדרכה (60 ס"מ מעל תחתית גג המעבר) ועמודי התמיכה יהיו בנסיגה של 40 ס"מ מהקו החיצוני של גג המעבר. המעברים יהיו עד קו בנין 0 והבנין עצמו ימוקם לפי קוי הבנין המצויינים בתשריט.

2.16 יציאים: ניתן לבנות יציאים בקומת הקרקע בלבד, בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הקומה. השטח ליציאים יהיה על פי המצויין בטבלת זכויות הבניה כעמוד 12

3. אזור מיוחד - שירותים לתעשייה - סגול וקוי אלכסון בצבע חום

3.1 באזור המיוחד ניתן יהיה לקיים את כל השימושים המותרים לפי סעיף 2.1 כאשר מותר יהיה לבנות עד 20% משטח הרצפות עבור השימושים המצויינים בסעיף 2.1.2. ובכלל זה מסעדות ובתי קפה בקומת הקרקע.

3.2 על מגרש זה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיפים 2.2 עד 2.19 לעיל.

4. אזור בניני ציבור - צבע חום מותחם בחום כהה

- 4.1 הבנינים שניתן להקים באזור יהיו בני שתי קומות לכל היותר.
- 4.2 אחוזי הבניה המותרים הם סה"כ 50% ומכסימום 30% בקומה לשטחי שירות ולמטרות עיקריות גם יחד.
- 4.3 פתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש.
- 4.4 המבנים יתכננו בתכנון אקוסטי להפחתת רעש כך שבתוך המבנה לא יעלה הרעש על 45 LDN.

5. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק

השימושים האפשריים יהיו רק למטרות הבאות:

- 5.1 חורשות, שיחיות, מדשאות ערוגות פרחים ורחבות; הגיגון יתוכנן לצמחיה שאינה מושכת צפרים בתיאום עם מינהל התעופה האזרחית;
- 5.2 שבילים לרגלים ולרכבי אופניים;
- 5.3 מתקני ספורט פתוחים ללא מיתקנים לצופים ושאינם מיועדים לתחרויות ראוהו;
- 5.4 שירותים ציבוריים;
- 5.5 מיתקנים הנדסיים לשימוש עירוני (כרכות מים, קוי מים, מיתקני ביוב וכיוצא באלה) ובלבד שלא יפגעו באיכות החיים של התושבים באזור, שיהיו סגורים ומקורים וששטחם לא יעלה על 10% משטח המגרש;
- 5.6 אנדרטאות;

6.1 התכליות והשימושים המותרים בשימוש הם:

- 6.1.1 הקמת מבנים ומתקנים עבור תחנת משנה לחשמל (תחמי"ש) במבנה סגור.
- 6.1.2 הורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המיתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת ע"י חברת החשמל. המיתקנים הראשיים לתחנת המשנה כוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה.
- 6.1.3 הקמת מתקנים לתפעול ושירותים עבור חברת החשמל ומתקני עזר הדרושים לתפעול כגון אנטנות ועמודי חשמל שיקבלו את אישור מינהל התעופה האזרחית.
- 6.1.4 מחסנים מקורים ופתוחים ומיתקני חניה.
- 6.1.5 גיטון דשאים ועצים. הגיטון יתוכנן לצמחיה שאינה מושכת צפרים בתיאום עם מינהל התעופה האזרחית.
- 6.1.6 דרכי גישה לתחמי"ש, דרכים פנימיות לרכב ולרגלים ומגרש חניה לתחמי"ש.

6.2 בניה וציפוי: המבנים יהיו מבנייה קשיחה ובציפוי חיצוני באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3 שטח לבניה:

השטח המותר לבניה עבור התחמי"ש הוא 2,600 מ"ר לשימושים עיקריים ועוד 600 מ"ר לשטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת מותר יהיה לבנות 1,000 מ"ר עבור השימושים העיקריים ו-200 מ"ר עבור שטחי השירות, לרבות מרתפי כבלים וכו'.

6.4 גובה בנינים: גובה הבנינים לא יעלה על הגובה המוחלט המצויין בתשריט אך בכל מקרה לא יפחת מ-15 מטר מעל מפלס פני הקרקע הסופיים המתוכננים, באישור מינהל התעופה האזרחית. גובה המרתף עד 5.0 מ' נטו.

6.5 חניה: פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ועל פי דרישות מהנדס הועדה המקומית.

6.6 גדרות: הגדרות תהיינה בנויות, אטומות ומחופות. החמרים מהן תהיינה עשויות יצויינו בבקשה להיתר הבניה ויהיו על פי דרישות מהנדס הועדה המקומית. התכנון, החיפוי והחמרים יהיו על פי אישור מהנדס הועדה המקומית לפרטי הביצוע.

גובה הגדרות לא יפחת מ-2.60 מ' מפני המזרחה ובנוסף תאופשר גדר אלקטרונית בגובה של 30-33 ס"מ על פי פרט שאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.7. מתקני אשפה, המתקנים יצוינו בבקשה להיתר בניה ויהיו על פי דרישות מהנדס הועדה

6.8. תכנית פיתוח, הבקשה להיתר תראה את תכנית פיתוח השטח של המגרש על פי דרישות מהנדס הועדה, וביצועה יהווה תנאי למתן תעודת גמר לבנין לצורך חיבור לרשת החשמל והטלפון. התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקניימ 1:250 או 1:100 לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית ותכלול: העמדת הבנין, גבהים מתוכננים, מיקום ומידות של חניות ומעברים לרכב פרטי ותפעולי, אחסנה פתוחה, גיטן, גדרות, סידורי אשפה וחמרי גימור. במידה והבניה תתוכנן בשלבים - יצוינו השלבים ע"ג תכנית הפיתוח.

6.9. מיקלוט ומנגון, על פי דרישות הגיא.

6.10. היתרי בניה היתרי בניה בתחום המגרש יוצאו רק לאחר קבלת הסכמת מינהל התעופה האזרחית ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

6.11. תחילת עבודות, לא יתחילו בעבודות הגידור לפני קבלת היתר בניה.

7. אזור לחקלאות - פסים בצבע ירוק באלכסון

שימושים מותרים בתחום השטח החקלאי (לאחר הבטחת תנאים שיקבעו ע"י מינהל התעופה האזרחית כמצויין בעמוד 15):

7.1 גידולים חקלאיים;

7.2 משתלות;

7.3 חממות ;

7.4 דרכים חקלאיות;

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 7246 7246

טבלת שימוש חקיקה והכוונת תהנית לשטחים שמעל הכניסה הקובעת

הערות	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	אחוזי בניה מרובי למסרות		קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	
						עירייה - ממשל ממשל	עירייה - ממשל ממשל												
השימוש: מספרים או תעשיות מעטתי משומשים לפי 30 מטר נגד, לפחות, על שטח רישום קבע. הבנין הקיים במרחב מס' 3 נשא ב' 3 קומות בקניון קיימים	5	5	5	3	15.0%	5.0%	90.0%	13.5%	40.0%	50.0	13.48	1	סוגל חומים בסוגל כהה תעשייה	אזור פתוח - שירותים למסחר	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	
	5	5	5	2	8.0%	4.0%	72.0%	*	40.0%	39.0	6.98	2							
	5	5	5	2	8.0%	4.0%	72.0%	*	40.0%	39.0	7.37	3							
	5	5	5	3	15.0%	5.0%	90.0%	13.5%	40.0%	51.0	3.17	4							
	5	5	5	3	15.0%	5.0%	90.0%	13.5%	40.0%	46.0	7.25	5							
	5	5	5	3	15.0%	5.0%	90.0%	13.5%	40.0%	51.0	3.33	6							
	5	5	5	3	15.0%	5.0%	90.0%	13.5%	40.0%	61.0	3.17	9							
	5	5	5	3	15.0%	5.0%	90.0%	13.5%	40.0%	46.0	2.51	7							
	5	5	5	3	15.0%	5.0%	90.0%	*	40.0%	50.0	2.40	8							
	5	5	5	3	15.0%	5.0%	90.0%	*	40.0%	50.0	2.40	8							
קנין לאחד את המבנים ללא קני בנין ביניהם	5	5	3	3	15.0%	5.0%	90.0%	*	40.0%	50.0	2.40	8	סוגל ומפי אלמנטן	אזור פתוח - שירותים לתעשייה					
קנין הניתן יהיה לפי קנין החשקיה																			
התנית נכנסת באזור העסקיית או תעשיית רק למשומשים בבנין	5	5	3	3	15.0%	5.0%	90.0%	13.5%	40.0%	41.0-50.0	6.68	10	סוגל חומים בבנין חומים	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	
ניתן לאחד את המבנים ללא קני בנין ביניהם	5	5	3	3	15.0%	5.0%	90.0%	*	40.0%	51.0	2.77	12							
מגבולות עשוי סניף 7 תוקפון	5	5	3	3	15.0%	5.0%	90.0%	*	40.0%	36.0	17.15	70							
	3	0	3	2	10.0%	5.0%	40.0%		25.0%	39.0	0.84	51	פסי אלמנטן דוקוסים	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	קובץ	
חזור בנית יוצא על סמך תענית פיתוח, לאחד אזור תענית הפיתוח, תענית דאוכות תעניתה ומפועל התעניתה האחרית.	5	5	5	גודל המבנה יגברו 15 מטר	600		2,600		לתעשייה	51.0	7.92	61	פסי אלמנטן פועל						

* במגורים אלה יחושבו היציעים במסגרת פיתוח תעניתה בקומות
 2 9944-0111899-01
 מס' תעניתה 1111111111
 מס' תעניתה 1111111111
 01111111111111111111

טבלת שימושי הקרקע והכווית הבניה לשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת

האזור	הצבע בתשריט	מספר המגרש	שטח המגרש (דונם)	בניה למטרות עיקריות		אחוזי הבניה (מסלול המגרש) למטרות שירות			מספר קומנות			קוי בנין (מטר)	
				שטחים עיקריים	שטחים אחרים	סה"כ	שימושים אחרים	סה"כ	מרכזי	קדמי	צדדי	אחורי	
תעשייה	סגול תחום בסגול כהה	1	13.48	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	0	1	0	
		2	6.98	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	1		
		3	7.37	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	1		
		4	3.17	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	1		
		5*	7.25	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	0		
		6	3.33	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	0		
		9	3.17	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	0		
		7	2.51	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	0		
		8	2.40	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	0		
מגרש מיוחד- שירותים לתעשייה	סגול ופסי אלכסון בצבע חום	10*	6.68	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	0		
		11	3.77	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	0		
		12	2.77	10.0%	180.0%	190.0%	2	0	1	1	0		
		61	7.92	200 מ"ר	1,000 מ"ר	קומה 1 בנובה 5 מטר	1	1	1	0			

* במגרשים אלה מותנים קוי הבניה ואחוזי הבניה באישור מינהל התעופה האזרחית והסכמת רשות שדות התעופה

אחוזי הבניה המותרים - טבלת סיכום של השטח העיקרי-שטחי השירות

האזור	הצבע בתשריט	מספר המגרש	אחוזי הבניה המותרים לכל השימושים או מ"ר				
			מגול מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת		
			שטחים עיקריים	שטחים אחרים	שטח שירות	שטח עיקרי	
תעשייה	סגול תחום בסגול כהה	1	90.0%	13.5%	15.0%	190.0%	295.0%
		2	72.0%	*	8.0%	190.0%	270.0%
		3	72.0%	*	8.0%	190.0%	270.0%
		4	90.0%	13.5%	15.0%	190.0%	295.0%
		5	90.0%	13.5%	15.0%	190.0%	295.0%
		6	90.0%	13.5%	15.0%	190.0%	295.0%
		9	90.0%	13.5%	15.0%	190.0%	295.0%
		7	90.0%	*	15.0%	190.0%	295.0%
		8	90.0%	*	15.0%	190.0%	295.0%
		10	90.0%	13.5%	15.0%	190.0%	295.0%
		11	90.0%	13.5%	15.0%	190.0%	295.0%
		12	90.0%	*	15.0%	190.0%	295.0%
מגרש מיוחד- שירותים לתעשייה	חום מותרים כחום כהה	51	40.0%	10.0%	-	50.0%	
		61	2,600	600	1,000	200	4,400

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
7244, טלפון 4638111-99

1. הוראות בעניני חניה ותנועה

1.1 בכל תחום התכנית תושבתנה דרישות החניה על העקרונות הבאים:

הבסיס להיקף החניה הדרושה לבנין, תכנית, או מיתקן כלשהו, יהיה לפי תקן החניה התקף במועד הוצאת היתר הבניה, או התקן התקף ביום אישור התכנית בתוספת 50% מקומות חניה עבור הרכב הפרטי, לפי הגבוה מביניהם.

1.2 סוגי ראייה במגרשים בהם ישנן מייגבלות לקווי הראייה של נהגים, כמצויין בתשריט ובטבלת שימושי הקרקע, לא תותר הקמת מכשולי ראות כלשהם (כגון: גדר בנויה; גדר חיה; מתקן אשפה) בגובה העולה על 70 ס"מ ממפלס מסעת הכביש הסמוכה, בתחום הקיים.

1.3 כניסה לחניה לא תותר כניסה לחניה מכביש מספר 1, כביש מספר 8 (רחוב קפלן) וכביש 102 בין כביש מס' 1 וכביש מס' 103.

1.4 חניה בחזית מסחרית במגרשים 7, 8, 10, 11, 12, תובטח חניה לחזיתות מסחריות בתחום שטח המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית.

2. הוראות בענין צנרת תשתית (מים, ביוב, תיעול וניקוז)

2.1 העירייה תכין לשטח המגרש תכניות לאספקת מים, סילוק הביוב, ניקוז ותיעול.

2.2 עבודות הפיתוח באתרי הבניה ותזאמנה עם העירייה ותקבלנה את אישור מהנדס העיר לפני ביצוע העבודה. מהנדס העיר יוכל להתנות את תחילת הבניה ו/או הפיתוח בהשלמת עבודות תשתית ע"י הבעלים או מבקש היתר הבניה, כמתחייב מתנאי השטח.

2.3 הבעלים על קרקע, בתחום התכנית, או הטוען לחוקה על קרקע, או המחזיק בקרקע, יהיה חייב, לאחר שניתנה לו הודעה של 40 יום מראש על ידי העירייה, לאפשר לעירייה להניח, למטרות עירוניות, צנורות מים, ביוב, ניקוז או תיעול, בתחום הקרקע הזו, ו/או לבצע עבודות הכרוכות בהתקנת צנרת תשתית לסביבה.

2.4 בעלים כאמור בסעיף 2.3 יהיה אחראי לשלמות הצנרת שהונחה בשטחו ולמניעת פעולות העלולות להזיק לצנרת והועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ממנו תיקון כל נזק שיגרם עקב מעשה או מחדל שלו, או לבצע את התיקון על חשבונו.

2.5 בעלים כאמור חייב לאפשר כניסה לשטחו וגישה לצנרת המזוכרת בסעיף 2.3 לעיל, לצרכי תחזוקה שוטפת ולצורך ביצוע תיקונים כנדרש.

3. הוראות בנין קירבת נמל התעופה בן גוריון (בטיחות טיסה ורעש מטוסים)

3.1 הוראות בענין מנופים ועגורנים.

ישנה הגבלת גובה להקמת עגורנים ומנופים. הפעלת מנופים ועגורנים בשטח התכנית חייבת לקבל אישור מראש ממנהל התעופה האזרחית במשרד התחבורה.

3.2 הוראות בנין בטיחות טיסה (סכנת צפרים לתעופה)

בתחום התכנית לא ינתנו היתרים לשימושים הבאים:

3.2.1 אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית;

3.2.2 מקוה מים מלאכותי כולל איגום שפכים למעט בריכות שחיה וכן מתקני איגום בנויים וסגורים;

3.2.3 מתקני קינון ושהיה לצפרים;

ניתן יהיה להתיר את השימושים הבאים לאחר הבטחת התנאים שיקבעו על ידי מינהל התעופה האזרחית להפעלתם ובכפוף לשאר הוראות תכנית זו:

3.2.4 מפעלים לעיבוד מזון;

3.2.5 חוות בעלי חיים;

3.2.6 גידולים חקלאיים;

3.3 הוראות בענין הגנה אקוסטית לבנינים

התרי בניה בתחום התכנית, יחוייבו לעמוד בדרישות האקוסטיות על פי ההנחיות הבאות:

3.3.1 לכל בקשה להיתר בניה תצורף חתימת מהנדס אקוסטיקה האחראי לתכנון וכיצוע הפרטים הרלבנטיים להפחתת רעש מטוסים.

3.3.2 יש להקטין, במידת האפשר, את הפתחים של הבנינים הפונים לכיוון דרום-מערב, דרום-מזרח ודרום.

3.3.3 יש להפנות, ככל האפשר, פונקציות שאינן רגישות לרעש מטוסים (מסדרונות, מחסנים, חדרי שירותים) לכיוון דרום-מערב, דרום-מזרח ודרום.

3.3.4 הקירות החיצוניים יהיו אטומים, למעט חלונות ודלתות, ואינדקס הבידוד האקוסטי שלהם יהיה לפחות 40 דציבל (A) (קיר הבנוי מבלוקי בטון בעובי 20 ס"מ ומשקל מרחבי של 240 ק"ג/מ"ר ומטווייח משני צדיו מתאים לדרישה זו).

3.3.5 אינדקס הבידוד של החלונות בהיתם סגורים יהיה לפחות 28 דציבל (A) (שמשות חלון בעובי 5 מ"מ עונה על דרישה זו, אך מומלץ שימוש בזיגוג כפול למשל בעובי 3+4 מ"מ).

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מתח-תקות 116, תל-אביב
7246, טלמון 03-638111

3.3.6 החלונות יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ כאשר במרווחים יהיה חומר איטום אלסטי (מגומי מלאכותי או שווה ערך).

3.3.7 אין להשתמש בדלת הזזה בכניסה לבנין והפסד ההעברה של הדלת החיצונית יהיה לפחות 30 דציבל (A) (דלת עץ מלאה בעובי 45 מ"מ עונה על דרישה זו).

3.3.8 הפסד ההעברה של הגג יהיה לפחות 40 דציבל (A) (גג בטון במשקל מרחבי של 270 ק"ג/מ"ר עונה על דרישה זו).

3.4 הוראות בענין גובה מבנים ומתקנים

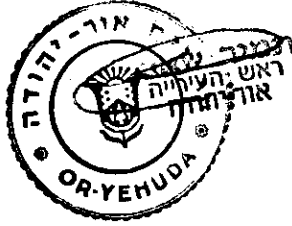
גובהם של מבנים ומיתקנים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המצויין בתכנית ובטבלת שימושי הקרקע (עמוד מספר 12). בהעדר ציון כזה ישמשו קוי הגובה המירבי המסומנים על גבי התכנית כבסיס לחישוב.

גובהם של מכשולי טיסה דקיקים כגון: ארובות, אנטנות, עמודי חשמל וכיו"ב יהיה ב - 15 מטר פחות מהגובה המירבי המתור.

3.5 התרי בנייה

בקשות להיתרי בניה בתחום התכנית חייבות באישור מוקדם של מינהל התעופה האזרחית לעמידה בהגבלות ובדרישות בגין בטיחות הטיסה.

חתימת יוזם התכנית:



ר.פ.ג.
הדרכה, יעוץ, תכנון
ופיתוח הקהילה
ט.ט. 867058679

חתימת מחבר התכנית:

2160 d nalc

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
ד 7246, טלפון 03-5201111

חתימת בעל הקרקע:

לויזון מנחם
סגן מנהל מחוז
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

MS.M.N 2.9.96

אישור
התכנית
למכירת
מחוז ת"א

אין לנו היתר עסקאות למוכרתי לחכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
הרשויות התכנון המוסמכות.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם
התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח והחכם
עמנו הפגש מחאים בעינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל
זכות בשטח תחולן ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הדריח ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין
השטח המכיל בונו ניה, אין בחתימתנו על החכנית רכיחה או הודאה בקיום
הסכם כלשהו בין יחסי יחסי כל זכותנו לבטל בו כל הפיתוח ע"י מי שרכש
מאיתנו, לפי הסכם כלשהו, ולא על כל זכות אחרת או אגודת אחרת.
הסכם שאחר ועפ"י כל דין ענין חתימתנו ניתנת אך ורק מקלידת פגש חכנית.

תאריך: _____
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

הועדה המקומית
למכונן ובניה
זור-אודה-אזור

אישור הועדה:

12.9.96

משרד הפנים מחוז תל-אביב

השק הלווי נכסון זמנה (החומת עשה) התשנ"ו 2590

אישור לבעלים מס' 158-26-22/161

הועדה לבניה למסוננים (מס') 91.95.96

החליטה ביום 14.4.96

שכונת אל לסט 236.96

מנהל מחוז תל-אביב 15.8.96

7.10.96 J.1