



F-2823

1

16

20.3.02

מעודכן ל - 24.02.02

מרחב תכנון מקומי אור-יהודה/אזור  
תכנית מפורטת מ.א.א. 1/23

שנוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מ.א.א. 23  
שנוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מס' תג"פ 502  
שנוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מס' תג"פ 502/3  
שנוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מ.א.א. ב.מ. 26

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מ.א.א. 1/23 שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מ.א.א. 23, שנוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מס' תג"פ 502, שנוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מס' תג"פ 502/3 ושנוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מ.א.א. ב.מ. 26.

2. זיהוי ופרטים

2.1 התכנית תחול על החלקות:

גוש: 6010  
חלקות: 105-111, 117-157, 162, 167-169, 171, 175, 177-179.  
חלקי חלקות: 161, 163, 164, 165, 166, 170.  
גוש: 6026  
חלקי חלקות: 64, 66, 68.

2.2 גבולות התכנית

תכנית זו תחול על המתחם התחום בתשריט בקו כחול כהה.  
מצפון - גוש 6026 וגוש 6027.  
מדרום - "דרך השבעה" (דרך מס' 44)  
ממערב - חלקה 94 בגוש 6010.  
ממזרח - חלקה 159, 163 בגוש 6010.

2.3 שטח התכנית

כ-110 דונם.

2.4 מסמכי התכנית

התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גיליון 1 של תשריט בקני"מ 1:1250, (להלן התשריט).  
1 גיליון של נספח תחבורה מנחה עם הוראות תנועה בקני"מ 1:1250 להלן "נספח תחבורה מנחה".  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנו.

2.5 יזם התכנית

מאשרת

המועצה המקומית אזור.

**2.6 בעלי הקרקע**

רשות הפתוח, מדינת ישראל ואחרים.

**2.7 עורך התכנית**

ד. רבס - א.ד. אדריכלים בע"מ

רח' רב חנינא 26, תל אביב יפו טל. 03-6838111.

**3. מטרת התכנית**

3.1 לתכנן את השטח הכלול בתחום התכנית על מנת לאפשר פיתוחו כאזור משרדים, תעשייה עתירת ידע, מלאכה ותעשייה זעירה יעיל כל זאת ע"י:

3.1.1 קביעת זכויות בניה לאזור מלאכה ותעשייה זעירה על שטח של 30,000 מ"ר בהיקף בניה שלא יעלה על 75,000 מ"ר שטחים עיקריים, עד 22,500 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים ועד 90,000 מ"ר שטחי שרות תת-קרקעיים, וקביעת שטחים מסחריים מרביים מותרים לבניה בתחום אזור המלאכה והתעשייה הזעירה. שינוי יעוד מאזור למלאכה ותעשייה זעירה משרדים ותעשייה עתירת ידע.

3.1.2 קביעת זכויות בניה לאזור משרדים ותעשייה עתירת ידע על שטח של 31,000 מ"ר היקף בניה שלא יעלה על 77,500 מ"ר שטחים עיקריים, עד 23,200 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים ועד 93,000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים, וקביעת שטחים מסחריים מרביים מותרים לבניה בתחום האזור למשרדים ותעשייה עתירת ידע.

3.1.3 שנוי יעוד מאזור למלאכה ותעשייה זעירה לבית חניה אי (חלקה 110).

קביעת שטח לחניה ציבורית, הקטנת קווי הבניין לחניה העל קרקעית וקביעת תנאים להקמת החניה הציבורית, על שצ"פ וכן על שטח הדרך (חלקות 165, 161). קביעת שטח פרטי פתוח על מנת לאפשר נגישות לחניה ציבורית ורישום זיקת הנאה לציבור בתחום השפ"פ.

3.1.4 קביעת זכויות בניה במגרש מסחרי ל-5,600 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,700 מ"ר שטחי שרות.

3.1.5 בטול תעלת ניקוז והרחבת דרך מס' 20.

3.1.6 הרחבת דרכים מס' 26, 20.

**מאשרת**

3.1.7 הרחבת דרך מס' 44 בצמתים עם רח' המכתש ועם המשך תוואי דרך משה דיין לצורך בצוע מחלפים בעתיד.

3.1.8 קביעת תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

3.2 לשנות בהתאם לכך בתוך גבולות התכנית את תכנית מ.א.א. 23, תכנית מס' תג"פ 502, תכנית מס' תג"פ 3/502, ותכנית מ.א.א. / ב.מ. / 26 אשר אושרו למתן תוקף כחוק, להלן "התכנית הראשית", כמפורט בסעיף "יחס לתכניות תקפות".

#### 4. הוראות בניה

##### 4.1 אזור מלאכה ותעשייה זעירה

מסומן בתשריט בצבע סגול מסגרת סגולה קוים אלכסוניים סגולים ומספר מגרש.

##### 4.1.1 תכליות מותרות

4.1.1.1 מלאכה ותעשייה זעירה בכל הקומות.

4.1.1.2 בנוסף לתכליות המותרות כאמור לעיל, במגרש מס' 175 תותר הקמת מסעדה בקומת הקרקע של הבניין בשטח שלא יעל 200 מ"ר לשטחים העיקריים. השטח האמור יהיה על חשבון השטחים המותרים לבניה במגרש האמור למטרות מלאכה ותעשייה נקיה.

4.1.2 לא תותר הקמת מפעלים לשימוש תחנות כוח תעשייה פטרו כימית, דשנים, חומרי הדברה, ומפעלים לטיפול בפסולת.

לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד המדדים הבאים: שימוש בפחם או במזוט כבד מעל 3,000 טון בשנה, צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.

סילוק פסולת בכמות העולה על 5,000 מק"ב בשנה. לא יותר במבנה שימוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך היצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם שפכים תעשייתיים, אלא אם כן הוקם מתקן כזה בתוך המפעל.

לא יותר במבנה שימוש במפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה אלא אם כן קיים במבנה פיר בנפח מתאים להעברת הארובה.

לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם ינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם: החוק למניעת נפגעים והחוק להזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוב.

4.1.2.1 בחלקות 127, 150, 151, 175 כל מתקן הנדסי אשר יוקם מחוץ לתחומי הבנין

כולל התקנת מתקנים הנדסיים על הגג יהיו דרושים אישור של היחידה

לאיכות הסביבה המוסמכת.

**מאשרת**

**4.1.3 זכויות בניה**

- 4.1.3.1 מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניינים זכויות הבניה המרביים למגרשים עד 1.5 דונם יהיו 200% לשטחים העיקריים.  
במגרשים מעל 1.5 דונם זכויות הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו 250% לשטחים עיקריים, משטח המגרש נטו, בתנאי שכל החניה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה יסופק בתחומי המגרש.
- 4.1.3.2 שטחי השרות מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 30% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש.
- 4.1.3.3 תכסית הקרקע (הכולל את השטחים העיקריים ושטחי השרות) לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- 4.1.3.4 אחוזי הבניה לשטחים העיקריים ושטחי השרות יחושבו משטח המגרשים נטו, כולל השטחים הפרטיים הפתוחים.
- 4.1.3.5 תותר הקמת 2 קומות מרתפים בכל שטח המגרש.  
השימוש במרתף העליון יהיה לצורך חניה ושטחי שרות בהתאם לחוק.  
במרתף השני תותר חניה בלבד.  
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומת חניה נוספת (שלישית) בתנאי שהקומה הנוספת הכרחית על מנת לעמוד במספר מקומות החניה הדרוש על פי התקן התקף, בעת הגשת הבקשה להיתר.  
פני הקרקע הסופיים במרווח שבין גבולות המגרש ומתוואי הבניה לא יעלה על 0.5 מ' מפני הקרקע הסופיים של המדרכה הגובלת או מפני הקרקע הסופיים של המגרש השכן.  
יובטח כי מעל תקרת המרתף העליון, בשטח שלא יפחת מ-30% משטח המגרש, תהיה שכבת אדמה גננית בגובה שלא יפחת מ-1.0 מ' לצורך גינון ונטיעות.  
תותר הבלטות המרתף העליון בגבולות הבניין בלבד לגובה שלא יעלה על מטר אחד מעל למפלס המדרכה הגבוהה שליד המגרש.

**4.1.4 גובה הבניינים ומספר הקומות**

- 4.1.4.1 מספר הקומות המרבי יהיה 5 קומות וגובה הבניין לא יעלה על 18 מ'.  
בבניינים בהם תותר בניה של 250% משטח המגרש בכפוף לסעיף 4.1.3.1 לשטחים העיקריים תותר בנית קומה נוספת, וגובה הבניינים במקרה זה לא יעלה על 21.0 מ', הגובה האבסולוטי של המבנים לא יעלה על 40 מ'.

- 4.1.4.2 בנוסף לגבהים הנ"ל תותר בניה בגובה מרבי של 3.5 מ' לצורך חדרי מכוונות למעליות המשך חדרי מדרגות והתקנת מתקנים הנדסיים על הגגות, במסגרת זכויות הבניה והשרות המפורטים לעיל בתכנית זו, ובתנאי שהשטח הכולל שיבנה על הגג לא יעלה על 20% משטח הקומה שמתחתיה.
- 4.1.4.3 הבניינים ימדדו מגובה פני המדרכה הגבוהה שליד המגרש ועד תחתית מעקה הגג.
- 4.1.4.4 במגרשים בהם ישנה מגבלה לקוי ראייה של הנהגים ("משולש ראות") כפי שמוגדר בנספח התנועה לא תותר הקמת מכשולי ראות כלשהם כגון: גדר בנויה, גדר חיה או מתקן אשפה בגובה מעל 0.7 מ' מעל מפלס מסעת הכבישים הסמוכה בתחום קווי הראות.
- 4.1.5 קווי בנין**
- 4.1.5.1 מעל המפלס הכניסה הקובעת, קווי הבניין לחזית יהיו על פי המצוין בתשריט או 5.0 מ' אם לא צוין אחרת.
- 4.1.5.2 לצדדים 4 מ' או 0 בהסכמת בעלי המגרש הצמוד ובקטעים בהם קיים בנין במגרש הצמוד בקו בנין 0.
- 4.1.5.3 לאחור 6 מ'.
- 4.1.5.4 בנינים קיימים, שנבנו על פי היתר שניתן, אולם בחריגה מקווי הבניין המפורטים בתכנית זו, תחול ההערכה הבאה: לא יהיה ניתן להוסיף בעתיד שטחי בניה מכוח תכנית זו, אלא אם יהרסו חלקי המבנה החורגים מקווי הבניין בתכנית הראשית.
- 4.1.6 חניה**
- 4.1.6.1 הסדרי חניה והפריקה וטעינה יהיו בכפוף לבדיקת יועץ תנועה ואישור הועדה המקומית.
- 4.1.6.2 החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- 4.1.6.3 חנית משאיות תוסדר במפלס קומת הקרקע ו/או החצר בלבד.
- 4.1.6.3 בתוספות בניה למבנה קיים, כאשר על פי חוות דעת מהנדס הועדה המקומית לא ניתן להתקין מקומות חניה בתחום המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש היתר הבניה להשתתף בהוצאות הקמת מבנה

החניה או בפיתוח השטח לחניה ציבורית על פי המיקומים שנקבעו בתכנית זו. הועדה המקומית תדאג להקמת הקרן, לאחר אישור תכנית זו.

#### 4.2 משרדים ותעשייה עתירת ידע

מסומן בתשריט בצבע סגול, מסגרת סגולה כהה ומספר מגרש.

##### 4.2.1 תכליות מותרות

- 4.2.1.1 משרדים ותעשייה עתירת ידע בכל הקומות.  
 4.2.1.2 בנוסף לאמור לעיל בקומת הקרקע יותרו שמושי מסחר ופתיחת בתי אוכל בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח המגרש לשטחים העיקריים.  
 4.2.1.3 במגרשים 105, 123, 132, 134 בנוסף לשימושים המצוינים בסעיפים 2-4.2.1.1 יותרו גם שמושים לאולמות שמחה בכל הקומות.

##### 4.2.2 זכויות בניה, גובה בנינים ומספר הקומות, קווי הבניין וחניה

יהיו בכפוף לסעיפים 6-4.1.3 דלעיל לגבי אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

#### 4.3 שטח פרטי פתוח

מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה.

- 4.3.1 זכויות הבניה למגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח יחושבו מכלל המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח.  
 תותר בניית המשך המרתפים של המגרש מתחת לשטח הפרטי הפתוח.  
 4.3.2 השטח הפרטי הפתוח יישאר פנוי במפלס הקרקע ויובטחו בו מעבר חופשי לרכב ולהלכי רגל.  
 לא תותר כל בניה או הצבת גדרות או מתסומים בתחום השטח הפרטי הפתוח.  
 4.3.3 תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור בלשכת רישום מקרקעין למעבר ברוחב 7.0 מ', מהדרך אל השצי"פ (חניה ציבורית) בין חלקות 177-178.

#### 4.4 מגרש למבנה בית חניה א' (חלקות 110, 111)

מסומן בתשריט בצבע אפור עם משבצות אדומות, מסגרת סגולה.

##### 4.4.1 תכליות מותרות

תותר חניה בכל הקומות כולל הגג.  
 בקומת הקרקע, בקומה הראשונה ובקומה השניה בנוסף לאמור לעיל יותרו גם שמושי מסחר, משרדים, בתי אוכל, שירותים אישיים ומתקנים הקשורים לתחזוקת רכב, בתנאי ששטחם, לשטחים העיקריים לא יעלה על 120% משטח המגרש נטו ו-30% משטח המגרש נטו לשטחי השרות.

##### 4.4.2 מספר קומות, גובה בנינים וזכויות בניה

מספר הקומות המרבי המותר לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 6 קומות כולל קומת הקרקע (סה"כ 600%).  
 גובה הבניין לא יעלה על 21 מטר מפני המדרכה הגבוהה שליד המגרש ועד תחתית מעקה הגג.  
 הבניה תותר בכל הקומות בכל תחום קווי הבניין.

**קווי בניין** 4.4.3

לחזית לאחור ולצדדים יהיו 0.

**מרתפים** 4.4.4

מתחת לכניסה הקובעת לבנין תותר הקמת 3 קומות מרתפים מתחת לכל שטח המגרש (סה"כ 300%).

השימושים במרתף העליון יהיו לצורך חניה ושטחי שרות אחרים בהתאם לחוק במרתף השני והשלישי תותר חניה בלבד.

**על חלקות 110, 111 הוועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה לכל אחד משני המבנים, נפרדים ובקיר משותף, לפי זכויות הבניה של כל חלקה ובתנאי הגשת תכנית בינוי מחיבת לשתי החלקות, אשר תפרט את אופן תפקוד שני בתי החניה בנפרד. כמו כן תחייב תכנית הבינוי חזיתות וחומרי גמר אחידים. תכנית הבינוי תאושר על ידי הוועדה המקומית.** 4.4.5

**חסימה - הנגישות לרכב מדרג 44** 4.4.6

לא תתאפשר גישה לרכב מתחנת התדלוק הקיימת בדרך בין עירונית מס' 44 לחלקות 110 ו- 111, לשצ"פ, לחניה הציבורית הפתוחה משני צדי התתנה ולמגרשים עורפיים.

**מגרש מסחרי** 4.5

מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול

**תכליות מותרות** 4.5.1

4.5.1.1 בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, משרדים, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים אישיים, ואולמות שמחה ובידור.

4.5.1.2 ביתר 5 הקומות המשרדים ואולמות השמחה והבידור שיהיו בקומות או באגפים נפרדים עם כניסה נפרדת מהרחוב.

**זכויות בניה גובה בניינים מספר קומות קווי בנין וחניה** 4.5.2

יהיו על פי האמור בסעיפים 4.1.3-6.

**תנאי להוצאת היתר בניה במגרש מס' 162** 4.5.3

לא יוצאו היתרי בניה במגרש מס' 162 (מגרש מסחרי), אלא לאחר התחייבות יזמי הבניה, כי לא תהיה להם התנגדות להקמת מחלף בצומת דרך מס' 44 – רחוב המכתש.

- 4.6 שטח לחניה ציבורית ( 157.161,165 )**  
מסומן בתשריט במשבצות בצבע אדום.
- 4.6.1 בתחום המסומן בתכנית כחניה ציבורית ישמש לחניה ציבורית במפלס הקרקע ובקומות מרתף מתחת לכל שטח המגרש. ( לפי האמור בסעיף 4.8 )
- 4.6.2 מעל למפלס הקרקע לא תותר כל בניה בתחום החניה הציבורית פרט למבנה הדרוש לשם תפעול החניה, כגון: קופה, שירותים קיוסק או מזנון. שטח המבנה בכל אחד ממגרשי החניה לא יעלה על 15 מ"ר.
- 4.6.3 תקבע ותרשם זכות מעבר לרכב ולהלכי רגל במפלס הקרקע על מגרש 165 לטובת מגרש מסחרי 162, ברוחב של 7.0 מ' בצד המזרחי של חלקה 165 ומתוכו מדרכה ברוחב לפחות 1.0 מ' מרחוב המצודה עד הכניסה לחניה התת קרקעית במגרש 162, הנמצאת בחלק הדרומי של המעבר המפורט לעיל.
- 4.6.4 תקבע במגרש 165 בצדו המערבי, במפלס הקרקע מדרכה ברוחב 1.75 מ' ולאחריה חניה ניצבת ברוחב 4.25 מ' ( סה"כ 6 מ' ). בצמוד לחניה הניצבת תקבע ותרשם זיקת הנאה למעבר רכב במפלס הקרקע ברוחב שלא יפחת מ- 6 מטרים.
- 4.6.5 מגרש החניה הציבורי ( 165 ) ירשם על שם הרשות המקומית.
- 4.6.6 הועדה המקומית תחייב גינון ושטילת עצים בתחום החניה הציבורית והשצ"פ הצמוד לה, כתנאי לאישור הפעלת החניונים.

- 4.7 שטח ציבורי פתוח**  
מסומן בתשריט בצבע ירוק.  
השטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו בעיקר כשטחים מגוננים. השטחים הציבוריים הפתוחים לאורך "דרך השבעה", יפותחו באופן שיהוו מיגון אקוסטי. עיצובם יתואם עם היחידה הסביבתית חולון-אזור.  
לא תהיה נגישות ישירה מדרך מס' 44 למגרשים הגובלים בדרך השצ"פ.

**מ א ו ש ר ת**



## טבלת זכויות בניה מסכמות 4.8

הערות	גובה בנייה	מספר קומות	קוי בניה			תכנית קרקע	שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה	שטחי שירות הקובעת	שטח הכניסה % מעל	שטחים עיקריים ב- % מעל המפלס הכניסה	מס' מגרש	אזור יעוד
			אחורי	צדדי	קדמי							
הכל בכפוף לשעיף 4.1 בתקון התכנית	18 מ' במגרשים עד 21 דונם, 1.5 דונם, מי במגרשים מעל 1.5 דונם	5 ק' המגרשים עד 1.5 דונם, 6 ק' למגרשים מעל 1.5 דונם	4 מ' או	0	כמסומן בתשריט	60%	200%	30%	200%	200% למגרשים עד 1.5 דונם. 250% למגרשים מעל 1.5 דונם	122, 121, 120, 126, 125, 124, 131, 129, 127, 137, 135, 133, 144, 142, 140, 150, 148, 146, 155, 153, 151, 175	מלאכה ותעשייה זעירה
			6 מ'	0	0		200%	30%	200%	200%	200%	109-105, 123, 119-117, 132, 130, 128, 138, 136, 134, 143, 141, 139, 149, 147, 145, 179, 156, 154, 152, 178-177 מ'
הכל בכפוף לשעיף 4.4	21 מ'	6 ק'	0	0	כמסומן בתשריט	100%	300%	30%	600%	120% מתוכם למסחר	110, 111	מגרש בית חניה א'
			0	0	0		300%	30%	15 מ"ר	15 מ"ר	165	חניה
הכל בכפוף לשעיף 4.6	-	-	0	0	כמסומן בתשריט	-	100%	300%	300%	15 מ"ר	157 חלק, 161 חלק	ציבורית
			0	0	0		300%	30%	15 מ"ר	15 מ"ר	162	מגרש מסחרי
הכל בכפוף לשעיף 4.7	0	0	-	-	-	0	0	0	0	157 חלק, 161 חלק	שטח ציבורי	

מאושרת

5. **איחוד מגרשים**  
 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר איחוד שניים או יותר מגרשים צמודים.
6. **רישום שטים ציבוריים ופינויים**
- 6.1 מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי המנהל למעט דרכים.
- 6.2 קרקעות המיועדות לדרכים יופקעו כדין וירשמו על שם המועצה המקומית.
- 6.2 הפינוי מהשטחים הציבוריים יבוצעו ע"י מ.מ.י ו/ או ע"י מ.מ.י והרשות המקומית בהתאם לסמכויותיהם עפ"י הדין.
7. **תנאים למתן היתר בניה**
- 7.1 כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:
- 7.1.1 יעוד שטחים לשימושים ובכלל זה שטחי יצור למיניהם, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים, ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם). בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזורי טעינה ופריקה בתוך המפעל.
- 7.1.2 תאור מערכות הניקוז והפרדה ממערכת הביוב העירונית באישור איגוד ערים דן לביוב.
- 7.1.3 דרכי הטיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים. באישור היחידה הסביבתית אור-יהודה - אזור.
- 7.1.4 סילוק פסולת תעשייתית, טיפול וסילוק. חומרים מסוכנים.
- 7.1.5 פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אויר ורעש. הועדה המקומית תהיה רשאית לאחר בדיקת הבקשה להיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה אור יהודה- אזור, לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.
- 7.1.6 בחלקות 127, 150, 151, 175, כל היתר בניה יהיה טעון אישור היחידה לאיכות הסביבה אור יהודה-אזור. בכל הקשור להתקנת מתקנים הנדסיים מחוץ לתחומי הבניין ובכלל זה על הגג.
- 7.2 תנאי לבניה חדשה, לתוספת בניה או לשנוי השימוש על פי תכנית זו יהיה הריסת מבנים ופינוי הפסולת מההריסה הנמצאים בשטחים המיועדים לצורכי ציבור על פי תכנית זו.
- תנאי למתן אישור אכלוס יהיה ביצוע הריסה ופינוי של המבנים החריגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- 7.3 כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח שטח המגרש, כולל המדרכות הגובלות במגרש, באישור מהנדס הועדה.
- גמר עבודות הפיתוח הסביבתי האמורים לעיל כמופיע בבקשה להיתר הבניה יהווה תנאי להוצאת טופס 4.

**מאשרת**

- 7.4 הועדה המקומית תהיה חייבת לדרוש שכל היתר בניה יכלול הוראות לשתילת עצים במגרש.
- 7.5 הגימור החיצוני של המבנים יהיה מחומרים עמידים ועיצובם יתואם ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידו לשם כך.
- 7.6 תשלום היטל השבחה כחוק יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 7.7 בטיחות טיסה:
- 7.7.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בהתאם לתכנית המתאר לנתבי"ג ת/מ/א / 2-4
- 7.7.2 לא יינתן היתר בניה לתורן, בגובה העולה על 20 מ' מעל בניין, אלא לאחר תאום עם מנהל התעופה האזרחית.

#### 8. שמושים חורגים

לאחר מתן תוקף לתכנית זו, תוכן על פי סעיף 178 לחוק התכנון והבניה, תכנית ובה רשימת שמושים חורגים הקיימים כחוק בשטח התכנית.

#### 9. יחס לתכניות תקפות

תכנית זו משנה בתחומה את הוראות התכנית הראשית, במידה שיהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו תקבענה תכנית זו.

10. הוצאות תכנית: הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

#### 11. מטלות תחבורתיות לתוספת בניה

11.1. לא יוצאו היתרי בניה מעל ל- 82,200 מ"ר הקיימים בתחום התכנית אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה אשר יכללו את ההסדרים הבאים:

- שינויים בצומת דרך 44 - המכתש (ביטול פאזה ברמזור).
  - הסדרת צומת כניסה חדש (מרמזור) לאזור התעשייה מדרך 44 (ממערב לצומת המכתש), עד להתחברות למערכת הדרכים הקיימת.
  - הרחבת דרך מס' 44 בקטע בין שני הצמתים הנ"ל.
  - הסדרת רחובות וצמתים פנימיים בתוך המתחם.
- כל ההסדרים הנ"ל יהיו עפ"י נספח התנועה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התביע.

11.2. לא יאוכלסו מבנים בפרויקט מעל ל- 82,200 מ"ר הקיימים אלא לאחר ביצוע

בפועל של השינויים בצומת המכתש, ביצוע צומת הכניסה המערבי החדש ורימזורו עד להתחברות למערכת הדרכים קיימת והרחבת דרך מס' 44 בקטע בין שני הצמתים הנ"ל, הסדרת מערכת הרחובות והצמתים הפנימיים בתוך המתחם, עפ"י תכניות סדרי התנועה שיאושרו כאמור בסעיף 11.1 לעיל.

הטיפול במערכת הדרכים הבין עירונית ייעשה על ידי מע"צ.

11.3. לא יאוכלסו מבנים בפרויקט מעל 82,200 מ"ר הקיימים אלא לאחר הסדרת תוספת היצע חניה ציבורית בהיקף כולל של 1,100 מקומות חניה, לפחות, ע"י הסדרת מגרשי חניה ציבוריים והקמת מבני חניה פתוחים לציבור.

12. שינויים בנספח תחבורה

שינויים בנספח תחבורה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי תביע, ולא יחייבו הפקדה מחדש.

13. חתימות

בעל הקרקע:

א. מנוח זך  
ראש מועצת אזור

היום:

ד. רבס - א.ד.  
אדריכלים טע"מ

המתכנן:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 565.  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אזור יחידה - אזור  
תוכנית מס' 1/23  
שנונה משיבה מס' 1/2003 מיום 20.3.97  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון  
ולבניה מחוז ת"א ע"י הועדה  
למתן תוסף  
מיוזמת הועדה  
יו"ת הועדה

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

מסלול מניחל התכנון  
חוק המכונן והבניה תשכ"ה 565  
אישור המכונן והבניה תשכ"ה 565  
1/23  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א  
יום 19.2.02  
לאשר את התכנית  
א. מנוח זך  
מנהל מניחל התכנון  
יו"ת הועדה המחוזית  
20.3.02.5.1

מאוסרת