

מוקדמת מס'

מסמך א'

Handwritten notes:
מחוז ת"א
מחוז ת"א

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
2004-03-05
מס' מס' 205
גמטר ל

מחוז תל-אביב
נפה תל-אביב-יפו
מרחב תכנון מקומי
אור-יהודה - אזור

מאשרות

תכנית מתאר מפורטת מ.א.א. 205
"מתחם תעסוקה מעורב דרומי"

המהווה שינוי לתכנית מתאר מ.א.א. 100 ותכנית מפורטת מ.א.א. במ/3/ (90)
ותכנית מפורטת מ.א.א. 7/ ולתכנית מת"א 20.
תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

הוראות התכנית (התקנון)

חתימת בעל הקרקע:

רשות הפיתוח, מדינת ישראל, עיריית אור-יהודה

חתימת יזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל, והועדה המקומית לתכנון ובניה אור-יהודה-אזור

חתימת עורך התכנית:

סלו הרשמן - אדריכלים ומתכנני ערים

סלו הרשמן
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' לואי מרשל 33, ת"א
03-5444778 FAX. 5444780

תאריך זיהוי:
21/04/2004

16/07/2003	01/07/2003
11/06/2000	22/06/2003
10/03/2000	01/04/2003
03/02/2000	28/07/2003
25/01/2000	15/05/2000
15/12/1999	08/05/2000
14/11/1999	01/05/2000
26/08/1999	18/03/2000
30/07/1999	01/03/2000
25/07/1999	01/03/2000
01/07/1999	01/03/2000
23/06/1999	01/03/2000

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור-יהודה-אזור
תכנית מס' 205
שנדונה בישיבה מיום 9.6.04
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א
עם המסצה לקיט תיקוף
מהנדס הועדה
יו"ר הועדה

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור-יהודה - אזור

Handwritten notes:
מחוז ת"א
מחוז ת"א

גילי
מתכנת מחוז-ת"א
ממ"י מחוז ת"א

מטב תכנונית:
16.6.04

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

השטח נרחב עמו הסכם מתאים בגינה ואין חתימתו זו באה
במקום הסכמת בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות
למען הסר ספק מוצהר בזה
הכרה או הודאה בגין השטח הכלול בתכנית
טעמי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה
אין חתימתו זו באה במטב תכנונית
אין חתימתו זו באה במטב תכנונית
אין חתימתו זו באה במטב תכנונית
אין חתימתו זו באה במטב תכנונית

תכנית זו הינה מכוח חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן החוק)

חלק א' - הוראות כלליות

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מ.א.א. 205, שינוי לתכנית מתאר מ.א.א. 100 ולתכנית מתאר מפורטת מ.א.א./במ/3 (90) ולתכנית מפורטת מ.א.א./7 ולתכנית מ.ת.א 20.

תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה

2. מקום התכנית

מחוז : תל-אביב
נפח : תל-אביב-יפו
מרחב תכנון מקומי : אור יהודה - אזור
מקום : כפר ענא - דרומית מזרחית לרחוב המלכים
רחובות : בדרום - דרך 412 כביש בית דגן.
בצפון-מזרח - רחוב המלכים
במערב - שכונת מגורים "נווה רבי"י"
גושים : חלקות וחלקי חלקות:

גוש	גוש	גוש	גוש 6510	גוש 6509	גוש 6508	גוש 6505	גוש 6481	גוש
7217	7216	6511						
50			9	2-28 30-32 34-36,38	12-14,36,45 46,61,62,64,72 73,89,98,108		68,93,32	חלקות
51 142	139	1	1,4,5,10 14	1,29,33 37,39,41	87,88,90,118 122,123,124	22,23 24,	33,45,77 94	חלקי חלקות

3. גבולות התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול-כהה בתשריט המצורף (להלן מסמך ב').

4. מסמכי התכנית

מסמך א' - הוראות התכנית (להלן - "תקנון התכנית") - 14 עמודים.
מסמך ב' - גיליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן - "התשריט").
מסמך ג' - גיליון אחד של נספח בינוי בקני"מ 1:1000 ; 1:500 (להלן "נספח בינוי").
מסמך ד' - שני גיליונות של נספח תחבורה ונספח חנייה במגרשים בקני"מ 1:1250.
מסמך ה' - גיליון אחד של נספח נופי בקני"מ 1:1000 (להלן "נספח נופי") - נספח מנחה שהוכן על ידי דן צור ושותי אדריכלי נוף.
מסמך ו' - לוח הקצאות

מסמך ז' - גיליון אחד של נספח מדידה בקני"מ 1:1250 (להלן "נספח מדידה")
 שהוכן על ידי גטניו ושות' מודדים מוסמכים. - נספח מחייב.
 מסמך ח' - נספח אקוסטי (להלן אקוסטי) - 6 דפים, הוכן ע"י אשל - איכות סביבה
 ואקוסטיקה נספח מחייב.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית

שטח התכנית בתחום גבולות הקו הכחול-כהה 217,295 מ"ר (כ- 217 דונם).

6. בעל הקרקע

רשות הפיתוח, מדינת ישראל, עיריית אור-יהודה.

7. יזם התכנית

מנהל מקרקעי ישראל, והועדה המקומית לתכנון ובנייה אור-יהודה - אזור.

8. עורך התכנית

סלו הרשמן - אדריכלים ומתכנני ערים, רחוב לואי מרשל 33, תל-אביב.
 (טל': 03-5444778).

9. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר מ.א.א. 100 על תיקוניה, למעט התכליות וההוראות
 ששוננו בתכנית זו.
 על התכנית חלות הוראות והגבלות בניה, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 2/4.
 במקרה של סתירה, תקבענה הוראות תכנית זו.

חלק ב' - מטרות התכנית

שינוי תכניות ותכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית בכדי לאפשר:

א. את פיתוחו כאזור תעסוקה לתעשייה עתירת ידע, מסחר, מלונאות, בידור, נופש, ספורט ושטחים לרווחת הציבור.

ב. לקדם את פיתוח העיר.

כל זאת ע"י:

1. שינוי ייעודי קרקע מספורט, חקלאות, ושטח לא מתוכנן, ליעודים של תעסוקה מעורבת, מלונאות מעורב, מסחר, משרדים, שפ"פ, שצ"פ, שב"צ ולדרכים.
2. אזור בתוכנית לאיחוד וחלוקה, שבהסכמת הבעלים.
3. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
4. התווית מערכת דרכים-חדשות, ביטול, שינוי פינוי והרחבה של דרכים קיימות. התווית זכות מעבר להולכי רגל, זכות מעבר לרכב והולכי רגל, והתווית קולונדות לאורך חזיתות הבניינים.
5. הסדרת התנועה, וקביעת הסדרי חנייה.
6. קביעת זכויות-בנייה, גובה בניינים, קווי בניין, והוראות בנייה אחרות עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
7. קביעת סה"כ זכויות הבנייה בתכנית: עיקרי 201,500 מ"ר, שירות מעל קרקע 67,935 מ"ר, שירות מתחת לקרקע 263,858 מ"ר, בבניינים בגובה שבין 4 קומות ל- 15 קומות מעל קומה מסחרית.
8. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בנייה.
9. מתן הוראות בדבר הגבלות עקב בטיחות טיסה, כמו כן הוראות בדבר מיגון אקוסטי, עפ"י הוראות תמ"א 2/4.
10. קביעת שלבי ביצוע והתניות לביצועם.

חלק ג' - רשימת תכליות ושימושים1. אזור מלונאות או משרדים

מלונות מסוג מלון עירוני, עפ"י הקריטריונים של משרד התיירות, לצורך אחסון זמני, ללא אפשרות מכירת דירות או חדרים לדיירים קבועים, או משרדים.

מגרש (12) הצבוע בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע אפור הינו "אזור למלונאות או משרדים".

זכויות הבנייה והשימושים המותרים (מספר הקומות, שטחי בנייה עיקריים ושטחי השירות מעל ומתחת למפלס הכניסה, ומרווח בנייה) יהיו בהתאם לאחת החלופות המצוינות בטבלת זכויות הבניה במגרש זה, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.

2. אזור תעסוקה מעורבת

מגרשי המשנה של מגרשים (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (13), הצבועים בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בסגול-כהה הינם "אזור לתעסוקה, מסחר ומשרדים". התעסוקה תהיה לתעשייה עתירת ידע שאינה מזהמת, רועשת, או גורמת נזק, או מטרדים לסביבה.

זכויות הבנייה והשימושים המותרים (מספר הקומות, שטחי בנייה עיקריים ושטחי השרות מעל ומתחת למפלס הכניסה ומרווחי בנייה) יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבנייה במגרשים אלה, ובהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

השימושים המסחריים במגרשים הנ"ל, יותרו בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד, למטרות אולמות תצוגה, מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, שרותי בנקאות ותקשורת, הכל ע"פ טבלת הזכויות והמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

3. קולונדה מסחרית ו/או רגילה

בכל המגרשים שבתכנית, בהם מסומנת קולונדה מסחרית בקו סגול מקוטע או קולונדה רגילה בסימון בקו מרוסק בעומק 4 מ' מגבולות המגרשים בנספח הבינוי, יש לבנותה בעומק המסומן בנספח הבינוי ע"פ תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש לאישורה של הוועדה המקומית בתחום שטחי הקולונדות הנ"ל, תינתן זכות מעבר לציבור ולרכב חירום בלבד.

4. באזור לבנייני ציבור (שב"צ)

מגרש (2/2) הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה, הינו "שטח לבנייני ציבור" (שב"צ). זכויות הבנייה ומספר הקומות, יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבנייה במגרש זה. הבינוי המסומן בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרות בחוק התכנון והבנייה.

5. שטח פרטי פתוח (שפ"פ)

מגרשי המשנה 13/5, 13/4, 9/9, 9/8, 9/7, 9/6, 9/5, 8/3, 7/3, 6/5, 5/3, 4/3, 3/3, 13/6, 13/8, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 11/7, 11/6, 11/5, 11/8, הצבועים בתשריט בצבע ירוק, מותחם ירוק, הינם שטח פרטי פתוח (שפ"פ) באזור התעסוקה, המסחר והמשרדים.

מגרשי המשנה 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7 הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק, הינם שטח פרטי פתוח (שפ"פ) באזור מלונאות או משרדים.

(א) השטחים, שייעודם "פרטי פתוח" (שפ"פ), ירשמו במשותף ע"ש בעלמחוקרי מגרשי המשנה הגובלים בהם. השטחים הנ"ל מיועדים למעברים, לגינות. בשטחים אלה אסורה כל בנייה למעט האמור להלן בסעיף זה.

(ב) בשפ"פ הנ"ל, תותר בניית חניון תת קרקעי ו"גשרי בנין עיליים" שבין מבני המגרשים הגובלים. בשפ"פ הנ"ל, לא תותר בניית גדרות או מחסומים. כן יותר מעבר לרכב חירום ו/או רכב הרשות המקומית למטרות חירום ותירשם זיקת מעבר לציבור. הכל ע"פ טבלת זכויות הבנייה ונספח הבינוי.

(ג) תחזוקת השפ"פ המהווה חלק ממגרש תהיה באחריות בעלי הזכויות בנכס.

(ד) בכל שטחי השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל ובמקומות המסומנים במשבצת עם קווים אלכסוניים תירשם זיקת הנאה לציבור גם למעבר כלי רכב.

6. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

מגרשים (14) ו-(16) הצבועים בתשריט בצבע ירוק, הינם "שטח ציבורי פתוח" (שצ"פ).

במגרש (14) הגובל עם דרך מס' 412 לא תותר כל בנייה למעט מחסומים אקוסטיים/אקולוגיים.

(א) מגרש (16) ישמש "פארק ציבורי-עירוני", המגושר עם הפארק, שבשכונת "נווה-רבין" הגובלת, הכל ע"פ המסומן ומתואר בנספח הנופי. יותרו שימושים של גינות/גינות (צמחיה שאינה מושכת ציפורים, ע"פ הוראות תמ"א 2/4), שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מבנה שירותים ומתקנים ציבוריים, בית קפה בשטח כולל של 100 מ"ר בשטח הפארק. לא תותר חנייה ותנועת כלי רכב למעט במפרץ החנייה לאוטובוסים כמסומן בתשריט, לאורך כביש 91 הגובל בשצ"פ.

כמו כן תותר בנייה הדרושה לשחזור ושיקום אתר/אתרים ארכיאולוגיים ומבני העזר הדרושים. שטח האתר הארכיאולוגי לא יגודר.

תכנית הפיתוח לביצוע הגן על בסיס נספח הנופי המנחה, תוגשנה לאישור הוועדה המקומית. זכויות הבנייה בשטחים אלה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבנייה והמסומן בנספח הנופי.

- (ב) קטע מגרש (16) הצבוע בפסים ירוקים וספיה לסירוגין והעובר מעל מיסעת הכביש ברחוב חיים יוסף, מהווה חלק מ"הפארק הציבורי-עירוני". התכנון המפורט של רחוב חיים יוסף יאפשר את תנועת הרכב בכל רוחב זכות הדרך במפלס התחתון ואת הרציפות הגנטית של הפארק העירוני, במפלס העליון.
- (ג) מגרש (16) ישמש "פארק ציבורי-עירוני", המגושר עם הפארק שבשכונת "נווה רבין" הגובלת, הכל ע"פ המסומן ותואר בנספח הנופי.

7. אזור לספורט ונופש

מגרש (18), הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום, הינו "שטח ספורט ונופש".

- (א) יותרו שימושים של גינות/גינות (צמחיה שאינה מושכת ציפורים, ע"פ הוראות תמ"א 2/4), חניה תת-קרקעית בשני מפלסים, חנייה על פני הקרקע לשימוש שטחי הספורט ולשימוש השצ"פ בשעות בהן מרכז הספורט סגור, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה (באישור משרד הבריאות), מלתחות, מועדונים, משרדי הנהלה, קפיטריה, מכוני כושר, מבנים ומתקנים הנדסיים הדרושים לאחזקת השטח, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

8. אזור עתיקות מוכרז

בחלק מתחום התכנית ממוקם אתר ארכיאולוגי מוכרז "אונו תל-ענאי" (י"פ 1091 עמ' 1429, י"פ 4071 עמ' 908, 1992, י"פ 4444 עמ' 37 - 19/9/96).

גוש 6511 בשלמותו בתחום זה מוכרז, ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות, כל פעולה בשטח כפופה לאישור מראש ובכתב מ"רשות העתיקות". עתיקות שהתגלו מחוץ לתחום האתר המוכרז יטופלו במסגרת סעיף 6 לחוק העתיקות. אותן עתיקות שנתגלו במסגרת חפירות הבדיקה שנעשו במקום, יחפרו בחפירת הצלה, לפני ביצוע פעולות הפיתוח.

תחום גוש 6511 שהינו חלק מאתר עתיקות מוכרז, מוגדר שטח ארכיאולוגי מגרש (17), המסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו שחור מקוטע. שטח זה רווי בעתיקות, זאת ע"פ חפירות שנעשו במקום. מגרש זה יפותח במסגרת הפארק/שצ"פ. כל פעולה בשטח כפופה לאישור מראש ובכתב מ"רשות העתיקות". כמו כן לא יגודר שטח האתר הארכיאולוגי.

9. דרכים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול (סאפיה), הינם דרכים קיימות ו/או מאושרות. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הינם דרכים מתוכננות/חדשות. התכליות והשימושים המותרים באזור זה, הם בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

חלק ד' - טבלת התכליות וזכויות הבנייה במגרשים

1. טבלת התכליות וזכויות הבנייה, מתייחסות למגרשים הכלולים ומסומנים בתשריט.
2. במידה ותחול סתירה בין המצוין בטבלת התכליות וזכויות הבנייה להלן, ובין המסומן בתשריט ובנספח הבינוי, תקבע טבלת זכויות הבנייה במגרשים.
3. קווי הבניין:

גבולות מגרשי הבנייה מהווים את קווי הבניין של המגרשים, ע"פ המסומן בנספח הבינוי מסמך ג'.

גבולות המגרשים, המסומנים בקו אדום בנספח הבינוי, מהווים קווי בניין מחייבים ע"י כך שהמבנה חייב לגבול בו.

קווי בניין למרתפי החנייה:

ראה הוראות בחלק ה' סעיף 4 להלן.
4. מספר הקומות המרבי, המצוין בטבלת זכויות הבנייה במגרשים, כוללים קומות/קומת כניסה הספרה השמאלית מציינת את קומת הכניסה, הסיפרה הימנית מציינת את מספר הקומות מעל קומת כניסה (לדוגמא 1+15).

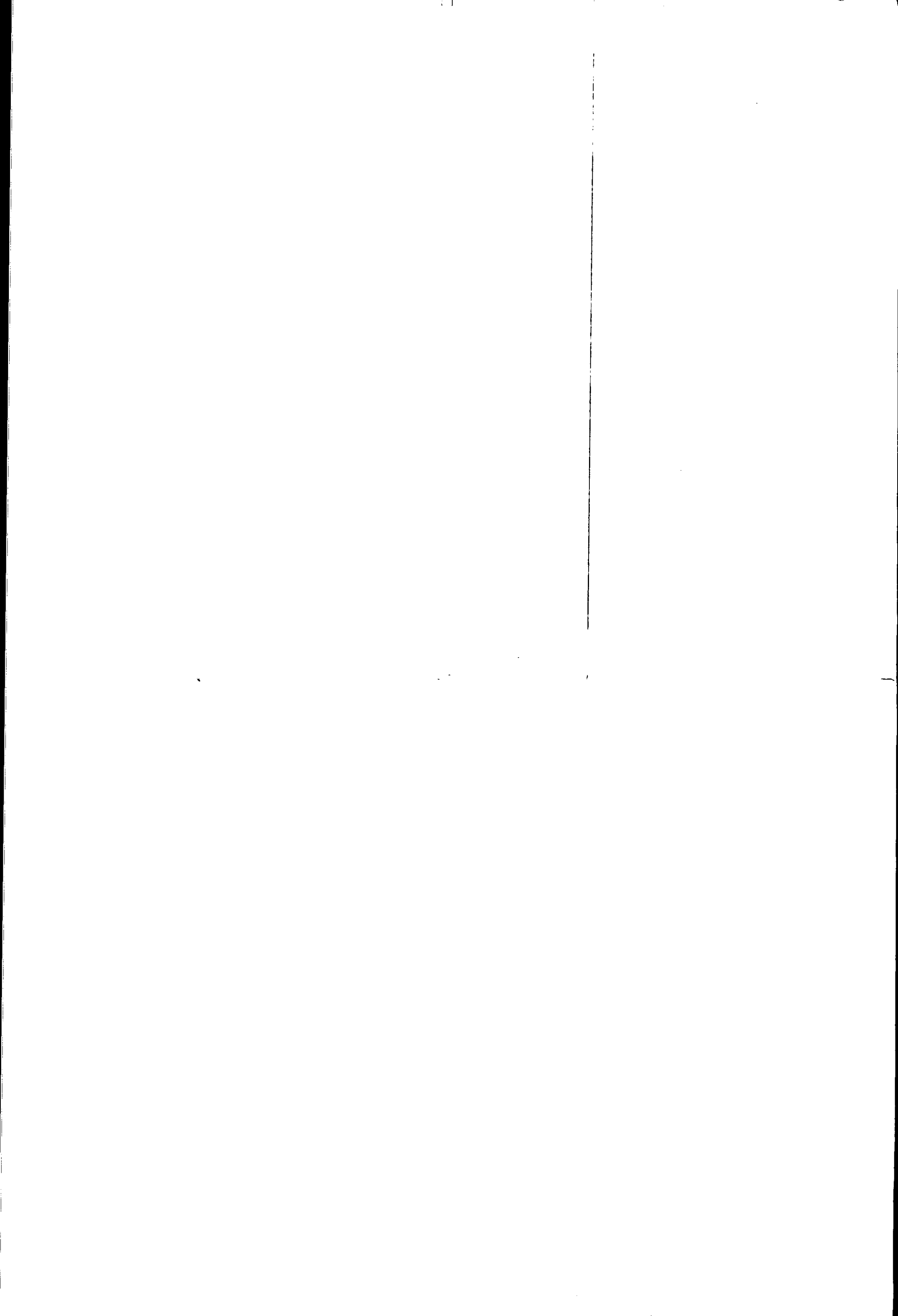
חלק ז' - טבלת התכליות והכויות הבנייה במגרשים

מספר מגרש	שטח מגרש	מספר חלק מגרש	ייעוד	מספר קומות מרבית	תע"מ			משרדים			מסחר			אולמות			מלונאות			בנייני ציבור			מבנים בטארק ציבורי			סה"כ שטח בנייה מרובי קומות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
					שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות	שטח בנייה מרובי קומות		שטח בנייה מרובי קומות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
10,000	2790	8600	שכיני	4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
12300	2030	5800	תעסוקה מעורבת שפיים	1+8	8100	790	2400	4200	225	500	8100	790	2400																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
18000	3765	11400	תע"מ	1+15	18000	1815	5500																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
11898	2030	5800	תעסוקה מעורבת שפיים	1+8				4000	225	500	7900	790	2400																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
26760	6170	18700	תע"מ	1+15	26760	1475	4475																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
14100	2170	6200	תעסוקה מעורבת שפיים	1+8				4700	225	500	9400	860	2600																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
15900	2940	8900	תע"מ	1+15	15900	1355	4100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
28000	8940	26200	תעסוקה מעורבת שפיים	1+15	28000	1815	5500																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
30200	9420	27700	תעסוקה מעורבת שפיים	1+15	30200	1950	5900																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
29400	9130	26900	תעסוקה מעורבת שפיים	1+15	29400	1850	5600																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
28800	8070	24000	תעסוקה מעורבת שפיים	1+15	28800	2145	6500																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר חלק</th> <th>שטח חלק</th> <th>מספר קומות</th> <th>ייעוד</th> <th>שטח בנייה מרובי קומות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12/1</td> <td>7460</td> <td>1</td> <td>מלונאות</td> <td>7460</td> </tr> <tr> <td>12/2</td> <td>9740</td> <td>1</td> <td>מלונאות</td> <td>9740</td> </tr> <tr> <td>12/3</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/4</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/5</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/6</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/7</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/8</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/9</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/10</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/11</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/12</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/13</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/14</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/15</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/16</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/17</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/18</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/19</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/20</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/21</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/22</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/23</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/24</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/25</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/26</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/27</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/28</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/29</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/30</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/31</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/32</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/33</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/34</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/35</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/36</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/37</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/38</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/39</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/40</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/41</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/42</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/43</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/44</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/45</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/46</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/47</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/48</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/49</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/50</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/51</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/52</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/53</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/54</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/55</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/56</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/57</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/58</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/59</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/60</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/61</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/62</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/63</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/64</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/65</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/66</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/67</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/68</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/69</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/70</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/71</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/72</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/73</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/74</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/75</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/76</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/77</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/78</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/79</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/80</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/81</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/82</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/83</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/84</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/85</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/86</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/87</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/88</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/89</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/90</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/91</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/92</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/93</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/94</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/95</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/96</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/97</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/98</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/99</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12/100</td> <td></td> <td></td> <td>שפיים</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>																									מספר חלק	שטח חלק	מספר קומות	ייעוד	שטח בנייה מרובי קומות	12/1	7460	1	מלונאות	7460	12/2	9740	1	מלונאות	9740	12/3			שפיים		12/4			שפיים		12/5			שפיים		12/6			שפיים		12/7			שפיים		12/8			שפיים		12/9			שפיים		12/10			שפיים		12/11			שפיים		12/12			שפיים		12/13			שפיים		12/14			שפיים		12/15			שפיים		12/16			שפיים		12/17			שפיים		12/18			שפיים		12/19			שפיים		12/20			שפיים		12/21			שפיים		12/22			שפיים		12/23			שפיים		12/24			שפיים		12/25			שפיים		12/26			שפיים		12/27			שפיים		12/28			שפיים		12/29			שפיים		12/30			שפיים		12/31			שפיים		12/32			שפיים		12/33			שפיים		12/34			שפיים		12/35			שפיים		12/36			שפיים		12/37			שפיים		12/38			שפיים		12/39			שפיים		12/40			שפיים		12/41			שפיים		12/42			שפיים		12/43			שפיים		12/44			שפיים		12/45			שפיים		12/46			שפיים		12/47			שפיים		12/48			שפיים		12/49			שפיים		12/50			שפיים		12/51			שפיים		12/52			שפיים		12/53			שפיים		12/54			שפיים		12/55			שפיים		12/56			שפיים		12/57			שפיים		12/58			שפיים		12/59			שפיים		12/60			שפיים		12/61			שפיים		12/62			שפיים		12/63			שפיים		12/64			שפיים		12/65			שפיים		12/66			שפיים		12/67			שפיים		12/68			שפיים		12/69			שפיים		12/70			שפיים		12/71			שפיים		12/72			שפיים		12/73			שפיים		12/74			שפיים		12/75			שפיים		12/76			שפיים		12/77			שפיים		12/78			שפיים		12/79			שפיים		12/80			שפיים		12/81			שפיים		12/82			שפיים		12/83			שפיים		12/84			שפיים		12/85			שפיים		12/86			שפיים		12/87			שפיים		12/88			שפיים		12/89			שפיים		12/90			שפיים		12/91			שפיים		12/92			שפיים		12/93			שפיים		12/94			שפיים		12/95			שפיים		12/96			שפיים		12/97			שפיים		12/98			שפיים		12/99			שפיים		12/100			שפיים	
מספר חלק	שטח חלק	מספר קומות	ייעוד	שטח בנייה מרובי קומות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
12/1	7460	1	מלונאות	7460																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
12/2	9740	1	מלונאות	9740																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
12/3			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/4			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/5			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/6			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/7			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/8			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/9			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/10			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/11			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/12			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/13			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/14			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/15			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/16			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/17			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/18			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/19			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/20			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/21			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/22			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/23			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/24			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/25			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/26			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/27			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/28			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/29			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/30			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/31			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/32			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/33			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/34			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/35			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/36			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/37			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/38			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/39			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/40			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/41			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/42			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/43			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/44			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/45			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/46			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/47			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/48			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/49			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/50			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/51			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/52			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/53			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/54			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/55			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/56			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/57			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/58			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/59			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/60			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/61			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/62			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/63			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/64			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/65			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/66			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/67			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/68			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/69			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/70			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/71			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/72			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/73			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/74			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/75			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/76			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/77			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/78			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/79			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/80			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/81			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/82			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/83			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/84			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/85			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/86			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/87			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/88			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/89			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/90			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/91			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/92			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/93			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/94			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/95			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/96			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/97			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/98			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/99			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
12/100			שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
34500	8480	25700	תעסוקה מעורבת שפיים	1+5	34500	230	700																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
4000	2000	2000	שפיים		4000	2000	2000																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
263,858	67,935	201,500	שפיים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														

תאריך יזומי
 16/07/2003
 13/07/2003 20.04.2002
 01.07.2003 10.03.2002
 22.06.2003 15.01.2002
 15.05.2002 11.06.2000
 08.05.2002 10.03.2000
 01.05.2002 15.12.1999
 24.10.1999

הערות:
 תושב שטח שירות ביחס לשימוש העיקרי: 33 %
 תע"מ, משרדים, בנייני ציבור 43 %
 אולמות, מלונאות 45 %
 מסחר 45 %
 סה"כ שטח שירות מכל ומגות תושב עמ"י הנחלפה חדרות את השטח המרובי.
 המרכיב העיקרי לקביעת גודל שטח השירות מתחת חינו צורכי כמות האזיה לשימושים העיקריים.
 מרחפי התחלה לא יעניקו מעבר ל- 3 קומות.

מאשר



חלק ה' - נספח הבינוי

נספח הבינוי הוא מנחה, ומראה עקרונות של בינוי וזיקות הנאה לשטחים הפרטיים הפתוחים ולמעברים הציבוריים. נספח הבינוי מחייב בכל הקשור לגובה הבניינים, המרווחים שבין הבניינים (המגרשים).

1. בכל הבניינים תוקם קומת קרקע בגובה אחיד בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

2. הקולונדות לאורך הדרכים ולכוון מגרש (1:6) הפארק הציבורי יבוצעו ע"פ תכנית העיצוב האדריכלי, שתוגש לאישור הוועדה המקומית, כמפורט בחלק ו' להלן.

3. גובה מקסימלי של הבניינים יהיה 86.00 + מטר מעל פני הים כולל מתקנים, תרנים ועגורנים.

4. מרתפים: תותר בניית קומת מרתף עד לגבולות מגרשי הבנייה + שפ"פ (קו בניין "0") למעט המגרשים הגובלים בדרך 412 ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

(א) הפרש הגובה המרבי בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לבין מפלס הרחוב/השביל ו/או מגרש החנייה הגובל, לא יעלה על 0.5 מטר.

(ב) למפלס הראשון של המרתף יהיו פתחים בצורת "חצרות" פתוחות ובלתי מקורות כלפי השטחים הפרטיים הפתוחים (ה-שפ"פ-ים), וזאת בנוסף ליציאת חירום ופתחי האוויר הדרושים למרתפים.

(ג) המספר המרבי של קומות מרתף לא יעלה על 3 קומות.

(ד) המרתפים במגרשים הגובלים בדרך 412, קו הבניין שלהם מדרך 412 יהיה 43 מ' מציר דרך 412 (18 מ' משפת הדרך).

5. הקווים הירוקים וכוכבית אדומה שמסומנים בין הבניינים המאפשרים בנייה עילית בגובה של 6 מ' מעל הדרך, הגובלת שמתחת לבנייה זו, ובכפוף לאישורה של הוועדה המקומית.

חלק ו' - הוראות ותנאים למתן היתרים

1. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש לרבות פתרונות חנייה, גדרות, שטחי גינון, צמחים ופירוט חומרי גמר. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי (במגרש כולל ש"פ) יהיה תנאי לאכלוס.
2. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית מערכות תשתית במגרש. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות (חשמל, תקשורת וכבלים, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה). תותר מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות בשטח המגרש.
3. תנאי להיתר בנייה בו נדרש פינוי, יבוצעו גם הפינויים בכל הדרכים הצמודות אליו.
4. הועדה רשאית לדרוש שכל בקשה להיתר תכלול הוראות כגון:
 - עיצוב החזיתות עם גימור המבנים - פירוט גידור המגרשים, שילוט, פירוט מתקנים על הגג.
 - תכנית הגינון של המתחם - פירוט הגינון והצמחייה, תאורת המבנה.
 - וכל הוראה בהתאם לדרישות מהנדס/ת הוועדה.
5. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית, אלא לאחר שהתקבלו הנחיות מנהל התעופה אזרחית לסימני אזהרה לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים, כחלק מתנאי הוצאת ההיתר.
6. לבקשה הראשונה לקבלת היתר בנייה ל"בניין הראשון", בכל אחד מקבוצת המגרשים להלן:
 - קבוצה א' - מגרשים (4), (6), (8).
 - קבוצה ב' - מגרשים (3), (5), (7).
 - קבוצה ג' - מגרשים (9), (10), (11).
 תצורף תכנית עיצוב אדריכלי של כל המגרשים שבקבוצה שבתחומה מבוקש ההיתר.
- תכנית העיצוב תכלול בין היתר, עיצוב הקולונדות והקומה הראשונה שמעליה, וכמו כן הגדרות חומרי חיפוי החזיתות, בציון סוג החיפוי, מספר הקטלוגי ו/או סוג חומר מוגדר הניתן לחזור עליו בחיפוי יתרת הבניינים שבקבוצת המגרשים.
- תכנית העיצוב האדריכלי, שתהיה מונחה ע"י נספח הבינוי, תוגש לאישור הוועדה המקומית אור-יהודה-אזור. תכנית העיצוב, לאחר אישורה ע"י הוועדה המקומית, תהיה תכנית מחייבת שעל פיה יינתנו היתרי הבנייה לבניינים שבקבוצת המגרשים.
 - במידה והמגרשים (12) או (13) יוגשו כבקשה להיתר ל"בניין הראשון", יהיה על המבקשים להגיש את תכנית העיצוב האדריכלי, הכוללת מגרשי קבוצה ג'.
7. (א) היתר הבנייה יכלול תנאים סביבתיים (פרוט התנאים הסביבתיים שיש לכלול בהיתר הבניה יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה).
(ב) מזעור הפרעות ומטרדים בין שימושי מלונאות ותעסוקה.
8. התניות נוספות למתן היתרי הבנייה והביצוע של התכנית "בטבלת" שלבי הביצוע וההתניות לביצועם" בסעיף 9 להלן:

2. טבלת שלבי הביצוע וההתניות לביצועם :

שלב בנייה, היקף בנייה ומצטרף (שטחים עיקריים)	פינויים בתנאי להיתרי בנייה	ביצוע 33% משטח הפארק.	פיתוח שבי"פ בתנאי לאכלוס	שלב מיידי :
שלב ב' / א' 41,000 מ"ר עד	פינויים המאפייני ועוד שלוש פינויים נוספים, מתוך 15. עדיפות פינוי עבור מנהלים בעלי היתרים, ו/או עבור דרכים וקוי תשתית.	ביצוע 34% נוספים משטח הפארק.	פיתוח 90% משטח הפארק.	<p>א. הסדרת מוספת חיבור פנינה מדרד 412 לכיוון מידות, צפונה אל רחוב המלכים. הסדרת חיבור מלא של רחוב המשך יוסף חיים עם דרך 412.</p> <p>ב. השלמת ציר רחוב המלכים כדרך חד מסלולית דו נתיבית - ע"י סלילת הקטע שבין דרך 412 לבין רחוב העבודה, כולל הסדרת הצומת עם רחוב דוד אלעזר.</p> <p>ג. כצומת סיבוב, הצומת עם רחוב החורשת יוסד כחייבו בפניות ימין בלבד.</p> <p>ד. סלילת המשך רחוב יוסף חיים כדרך חד מסלולית, דו נתיבית בקטע שבין דרך 412 לבין רחוב מוצע מספר 91.</p> <p>ה. סלילת רחוב מוצע מספר 91 כדרך חד מסלולית, דו נתיבית. בקטע שבין המשך רחוב יוסף חיים, לבין רחוב המלכים.</p>
שלב ב' / א' 92,000 מ"ר עד	7 פינויים (מצטרף) מתוך 15 עדיפות פינוי עבור מנהלים בעלי היתרים, ו/או עבור דרכים וקוי תשתית.	ביצוע 34% נוספים משטח הפארק.	האיכלוס מותנה בפיתוח 90% משטח הפארק.	<p>א. כל המטרות המתבונות שפורטו לעיל לשלב המיידי.</p> <p>ב. הוחברת דרך 412 כדרך דו מסלולית, דו נתיבית בקטע שבין המשך יוסף חיים לבין רחוב אוויה, המסלול הצפוני ירוחב לתלת נתיבי - בקטע שבין המשך יוסף חיים לבין רחוב קפלן, במסלול הדרומי יש להוסיף נתיב אחד במבואות צומת קפלן, לתנועה מכיוון מערב למזרח, בצומת עם המשך רחוב יוסף חיים, הפנייה שמאלה מדרך 412 מערב, לכיוון צפון (להמשך רחוב יוסף חיים) מוסדר עם שני נתיבים מיוחדים.</p> <p>ג. סלילת המשך שדרת בו גוריון, בקטע שבין שדרת משת דין לבין רחוב העצמאות.</p> <p>ד. תשלמת אחד משני הפיתוחות המתבונות הבאים : סלילת ציר המשך יוסף חיים כדו מסלולי, דו נתיבי - בקטע שבין דרך 412 לבין רחוב סלילת ציר רחוב המלכים כדו מסלולי, דו נתיבי. וסלילת ציר המשך רחוב יוסף חיים כדרך חד מסלולית, דו נתיבית, המשך יוסף חיים.</p>
שלב ג' / א' 143,000 מ"ר עד	12 פינויים (מצטרף) מתוך 15	האיכלוס מותנה בפיתוח 90% משטח הפארק.	האיכלוס מותנה בפיתוח 90% משטח הפארק.	<p>א. כל המטרות המתבונות שפורטו לעיל עבור השלב המיידי ושלב הביניים.</p> <p>ב. סלילת ציר יוסף חיים לדו מסלולי, דו נתיבי לכלל אורכו בין רחוב העצמאות לבין דרך 412.</p> <p>ג. בדיקה תמבונתית מחדשת לנוכח הבינוי הנוסף, (אלא אם בוצעה כזו בתכנית "בקשת אונ"ו").</p> <p>ד. סלילת ציר רחוב המלכים כדו מסלולי, דו נתיבי, בקטע שבין דרך 412- בין אוויה לבין שפיריים.</p>
שלב ד' / א' 201,500 מ"ר עד	השלמת כל 15 הפינויים.	השלמת 100% מביצוע הפארק.	השלמת 100% מביצוע הפארק.	<p>ה. סלילת דרך מהירה מדרום לתוואי הקיים של דרך הכין עירונית 412 - בין אוויה לבין שפיריים, תמוואי הקיים יהפוך דרך שירות, הפיתוח כולל הסדרת צומת מלא (עם פניות שמאלה), בתכנון שבין רחוב המלכים לבין דרך השדרות מס' 412.</p>

מאשר

חלק ז' - הוראות בענייני חנייה ותנועה

1. גיליון מס' 1 של נספח תחבורה מחייב מבחינת הוראות בעניין תנועה וחנייה. גיליון מס' 2 של נספח - חנייה - במגרשים מנחה בלבד.
2. בצומת המלכים/ כביש 412, בשלב ג' לפי טבלת שלב הביצוע יוקם גשר להולכי רגל בהתאם למסומן בנספח התנועה המיקום הסופי של הגשר יקבע בתאום עם מע"צ ומשרד התחבורה.
3. לכל בניין יוסדר פתרון החנייה והחנייה לפריקה ואו טעינה בתחום המגרש אשר יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית במסגרת הבקשה לקבלת היתר בניה.
4. היקף מקומות החנייה הדרושים במגרשים יהיו בהתאם לאמור בנספח התחבורה, אבל לא יפחת מהאמור בתקן החנייה שהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
5. במגרשים בהם ישנן מגבלות לקווי ראייה של הנהגים ("משולשי ראות"), לא תותר הקמת מכשולי ראות כלשהם כגון: גדר בנויה, גדר חיה, מתקן אשפה, בגובה מעל 0.70 מ' ממפלס מסעת הכבישים הסמוכה, בתחום הקווים.
6. לא יותר חיבור לחנייה/מגרש פרטי מרחוב המלכים (פרט לשטח ביה"ס), מרחוב 91 ומדרך בין-עירונית 412, כמסומן בתשריט, בנספח התחבורה ונספח החנייה במגרשים. כיכ לא יותר החיבור לחנייה/מגרש 12 לרחוב יוסף חיים.
7. יהיו שני מעברים להולכי רגל מכביש 95 ברוחב מינימלי של 6 מ' לכל אורכם כאשר אחד מהם מעבר מהמגרש המסחרי הגובל בתכנית.
8. כניסה לחנייה תהיה בהתאם לנספח תנועה וחנייה המפורט, שיוגש עם הבקשה להיתר בניה ולאחר אישור מהנדס הועדה המקומית.
9. החנייה למשאיות וטנדרים תוסדר בקומת הקרקע. החנייה לטנדרים תוסדר גם בחניונים תת-קרקעיים.

חלק ח' - הוראות בנושא בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה, הנובעת מקיומו של נתביג.
2. הגובה המרבי המותר בתחום התכנית להקמת מבנים, מתקנים ועגורנים הוא 86.00 מ' מעל פני הים (גובה אבסולוטי).
3. המגרשים (2), (3) וחלק מ- (12), נמצאים בתחום החשוף לרעש מטוסים מר"מ 1, (30 - 25 תח"ר) ולפיכך חלות עליהם ההוראות ע"פ האמור בפרק ז' של תמ"א 2/4.
4. המגרשים (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), נמצאים בתחום החשוף לרעש מטוסים מר"מ 2-3, (35 - 30 תח"ר) ולפיכך חלות עליהם ההוראות ע"פ האמור בפרק ז' של תמ"א 2/4.
5. הנספח האקוסטי המחייב, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, מפרט את תוצאות הבדיקה האקוסטית ואת הדרישות לתכנון מבנים בתחומי רעש המטוסים.

חלק ט' - הריסות ופינוי

המבנים במגרשים ו/או בזכות הזרך הצמוד למגרשים, המסומנים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים להריסה, יהרסו ויפוננו ע"י מגיש הבקשה להיתר הבנייה לפני כל ביצוע בנייה במגרש. בנוסף ראה לעיל חלק ו' - הוראות ותנאים למתן היתרים - סעיפים 5 ו-6.

חלק י' - תשתיות

כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות - חשמל, תקשורת, כבלים, ניקוז, ביוב, מים, גז (צנרת).

חלק יא' - חשמל

החשמל יסופק במערכת תת-קרקעית.

כל בניין יחויב בחדר שנאים, במפלס פני הקרקע או במרתף הראשון. חלק מחדרי השנאים יחויבו בהקצאת מקום נוסף (מעבר לצורכי הבניין) בגין ביטול קו מתח גבוה קיים (על עמודים) ברחוב המלכים, ו- "כיסוי" החשמל הדרוש באמצעות הגדלת חדרי השנאים. לצורך זה יוכנו גם חצייה מתחת לרחוב המלכים.

העירייה תוכל לדרוש הגדלת חדר השנאים (או חדר שנאים נוסף) לטובת הספקת חשמל לשצי"פ.

חלק יב' - הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון ובנייה, יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין, שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבנייה.

חלק יג' - היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"פ החוק.

חלק יד' - מועד ביצוע התכנית

חמש עשרה (15) שנים מיום אישור תכנית זו.

<p>משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 205/אכ"א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 24.3.2004 לאשר את התכנית. שמאל לסקר יו"ר הועדה המחוזית</p>
--