

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-1041243

שינוי קו בניין לכביש 6- אזור תעשייה שוהם

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל מתכנן התכנון
מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

2280044220226

לאשר את התוכנית

05/07/2026

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005196680/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את הקו בניין המזרחי במגרשים הגובלים עם כביש 6, מ-150 מ' ל-75 מ' מציר הכביש במגרשים בייעוד תעשייה ותעשייה עתירת ידע.
מטרת התכנית לאפשר ניצול אופטימלי של השטח במגרשים 101, 16A, 15-12 תוך שמירה על הנחיות סביבתיות ככל שיידרש.
לאור צמצום קו הבניין כאמור, התכנית מגבילה וקובעת את השימושים המותרים בתוך שטח מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1.
בנוסף התכנית מאחדת את מגרשים 16 (תעשייה עתירת ידע) ו-17 (תעשייה) לתא שטח אחד (16A) וקובעת את ייעודו כייעוד תעשייה.

התכנית משנה חלק מהוראות התכנית המאושרות הקודמות, ויתר הוראותיהן נשארות בתוקף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית 421-1041243

150.699 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שהם
קואורדינאטה X	196810
קואורדינאטה Y	658360

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה שוהם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

אזור תעשייה שוהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5521	מוסדר	חלק		11
5522	מוסדר	חלק	4, 13	2, 5, 14
5536	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל מודיעין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/1/15</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1/15. הוראות תכנית תמא/1/15 תחולנה על תכנית זו.	7752	6690		08/04/2018
<u>תמא/14/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14/4. הוראות תכנית תמא/14/4 תחולנה על תכנית זו.	5041	800		24/12/2001
<u>תמא/31/א/13</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31/א/13. הוראות תכנית תמא/31/א/13 תחולנה על תכנית זו.	4302	3073		30/04/1995
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תממ/3/21</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
<u>גז/401/10</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/401/10 ממשיכות לחול.	3831	1011		03/01/1991
<u>שה/מק/401/3/10</u>	שינוי		6483	298		18/10/2012
<u>421-0742312</u>	שינוי		9187	841		02/11/2020
<u>421-0485961</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 421-0485961. הוראות תכנית 421-0485961 תחולנה על תכנית זו.	8564	1927		09/12/2019

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רויטל בכר שכטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		רויטל בכר שכטר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	02/07/2023	רויטל בכר שכטר	10:23 02/07/2023		כן
ניהול מי נגר	מחייב חלקית		23	04/06/2026	רן גולדברג	11:27 18/06/2026	נספח ניקוז וניהול נגר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		13	05/05/2025	עמית רונן	09:44 30/07/2025	חוק אתר תיאורטי לזעזועים מפיצוצים באתר מחצבת מודיעים והשפעתם על בנייה עתידית באזור התעשייה שוהם	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	27/11/2023	יעקב עזרא	15:17 05/08/2025		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית שוהם	שהם	האודם	63	03-9723060	

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר		רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634	avital@tbs-arch.com
הידרולוג	יועץ	רן גולדברג		יוזמות יפו	תל אביב-יפו	שונצינו	16	077-3508001	office@yozmot-sviva.com
	מודד	יעקב עזרא	531	עדי מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17	03-9623817	yaakov@adiltd.co.il
גיאופיסיקאי	יועץ	עמית רונן		גיאוטק גיאופיסיקה הנדסית וסביבתית בע"מ	ראשון לציון	רוז'נסקי מרדכי	18 ב	03-9516770	geotec@geotec.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
תחום שטח מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1	השטח שממזרח לקו העזר 4 המסומן בתשריט

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

צמצום קו הבניין המערבי של כביש 6, הגבלת השימושים המותרים בתוך תחום ההשפעה של תמ"א 15/1, איחוד מגרשים 16 ו-17 למגרש בייעוד תעשייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי קו בניין במגרשים הגובלים בכביש 6 מ- 150 מ' ל-75 מ' מציר הכביש, וזאת על מנת לאפשר ניצול אופטימלי של זכויות הבניה במגרשים.
- הגבלת שימושים בתוך תחום ההשפעה של תמ"א 15/1 לאור מגבלות הבניה ברצועה זו, והתרת שימושים מתוך הרשימה הקבועה בתכנית זו.
- איחוד מגרשים 16 (תעשייה עתירת ידע) ו-17 (תעשייה) לתא שטח אחד (16A) בשל צורתם האי רגולרית, וקביעת יעוד מגרש A16 כתעשייה, זאת על מנת לנצל מקסימלית את השטח ולאפשר גישה למגרש 17 שלא מתאפשר ללא איחוד זה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	16A
תעשייה עתירת ידע	15, 12, 101
שטח ציבורי פתוח	30
דרך מאושרת	108, 105, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	105, 102
גבול מגבלות בניה	תעשייה	16A
גבול מגבלות בניה	תעשייה עתירת ידע	13, 12, 101
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	105, 102
גבול שטח שיפוט	תעשייה	16A
גבול שטח שיפוט	תעשייה עתירת ידע	13, 101
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	102
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	30
הנחיות מיוחדות	תעשייה עתירת ידע	14 - 12
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	30
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה עתירת ידע	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,252	6.80
שטח ציבורי פתוח	31,321	20.78
תעשייה	3,898	2.59
תעשייה עתירת ידע	105,228	69.83
סה"כ	150,699	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,252.42	6.80
שטח ציבורי פתוח	31,321.02	20.78
תעשייה	26,227.47	17.40
תעשייה עתירת ידע	82,899.01	55.01
סה"כ	150,699.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	1. בתוך תחום שטח מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1 יותרו השימושים הבאים בלבד : מבנים סגורים של תעשייה, בתי מלאכה, אחסנה ולוגיסטיקה (שלא כוללים מזון ופארמצאטיקה), מתקנים הנדסיים, חוות שרתים ואחסנה אלקטרונית, מסוף תחבורה וחניונים לרכב כבד. 2. לא יותר שימוש למשרדים ו/או למזנון לשירות העובדים כשימוש עיקרי בתוך תחום מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1, אלא כשימוש נלווה בלבד לשימוש העיקרי המותר המפורטים בסעיף 1. 3. מחוץ לתחום שטח מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1 השימושים המותרים יהיו בהתאם למפורט בתכנית החלה במגרש, וכן השימושים המצוינים בסעיף 1 לעיל. 4. לא יותר שימושים בעלי פוטנציאל זיהום למי התהום כהגדרתם בתמ"א 1, למעט מקרים חריגים בכפוף לאישור רשות המים לאחר הצגת נספח הגנה על מי תהום.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח החלקה (מגרש) הכוללת העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, המרווח בין הבניינים ובין הבניינים לגבול המגרש. ב. מבנים שבתוך תחום שטח מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1 יהיו מבנים סגורים (כלומר לא סככות פתוחות). ג. שטחי חלחול ושטחי גינון יידרשו עפ"י האחוזים הקבועים בתכניות החלות ובתמ"א. ד. בחזיתות המגרשים הפונות לשטחים ציבוריים או דרכים עירוניות תתוכנן רצועה מגוננת הכוללת נטיעות בצפיפות גבוהה, ותאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. ה. פתרון הקצה לביוב יהיה בהתאם לקבוע לאזור התעסוקה.
ב	מיגון אקוסטי סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה ככל שיוחלט על הצורך במיגון אקוסטי עקב הסמיכות לכביש 6, יידרש תיאום הנדסי מול חברת חוצה ישראל.
ג	קווי בנין הקטנת קו בניין ל-75 מ' מכביש 6 באזור תעשייה שוהם במגרשים הגובלים בלבד.
4.2	תעשייה עתירת ידע
4.2.1	שימושים
	1. בתוך תחום שטח מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1 יותרו השימושים הבאים בלבד : מבנים סגורים של תעשייה, בתי מלאכה, אחסנה ולוגיסטיקה (שלא כוללים מזון ופארמצאטיקה), מתקנים הנדסיים, חוות שרתים ואחסנה אלקטרונית, מסוף תחבורה וחניונים לרכב כבד. 2. לא יותר שימוש למשרדים ו/או למזנון לשירות העובדים כשימוש עיקרי בתוך תחום מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1, אלא כשימוש נלווה בלבד לשימוש העיקרי המותר המפורטים בסעיף 1. 3. מחוץ לתחום שטח מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1 השימושים המותרים יהיו בהתאם למפורט בתכנית החלה במגרש, וכן השימושים המצוינים בסעיף 1 לעיל. 4. לא יותר שימושים בעלי פוטנציאל זיהום למי התהום כהגדרתם בתמ"א 1, למעט מקרים חריגים בכפוף לאישור רשות המים לאחר הצגת נספח הגנה על מי תהום.



4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח החלקה (מגרש) הכוללת העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, המרווח בין הבניינים ובין הבניינים לגבול המגרש. ב. מבנים שבתוך תחום שטח מגבלות ההשפעה של תמ"א 15/1 יהיו מבנים סגורים (כלומר לא סככות פתוחות). ג. שטחי חלחול ושטחי גינון יידרשו עפ"י האחוזים הקבועים בתכניות החלות ובתמ"א. ד. בחזיתות המגרשים הפונות לשטחים ציבוריים או דרכים עירוניות תתוכנן רצועה מגוננת הכוללת נטיעות בצפיפות גבוהה, ותאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. ה. פתרון הקצה לביוב יהיה בהתאם לקבוע לאזור התעסוקה.
ב	מיגון אקוסטי סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה ככל שיוחלט על הצורך במיגון אקוסטי עקב הסמיכות לכביש 6, יידרש תיאום הנדסי מול חברת חוצה ישראל.
ג	קווי בנין הקטנת קו בניין ל-75 מ' מכביש 6 באזור תעשייה שוהם במגרשים הגובלים בלבד.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים שטח ציבורי פתוח (עתיקות) פיתוח, גינון, נטיעות, שבילים, קירות פיתוח, פרגולות ופעולות לשימור האתר.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה עתירת ידע	12	11232	7862	5616			13478	35			3 (1)		(2)	(2)
תעשייה עתירת ידע	13	3036	2125	1518			3643	35			3 (1)		(2)	(2)
תעשייה עתירת ידע	14	16698	11688	8349			20037	35			3 (1)		(2)	(2)
תעשייה עתירת ידע	15	11418	12812	4085		9354	26251	35			20 (4)		(2)	(2)
תעשייה	16A	26227	18358	13114			31472	35			3 (1)		(2)	(2)
תעשייה עתירת ידע	101	40515	28360	20257			48618	60			15		(2)	(2)
											1		(2)	(2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- שטחי ואחוזי הבניה כוללים מרתפים, מחסנים ומרחבים מוגנים, אך לא כוללים חניה מקורה, בכל תאי השטח פרט לתאים 15, 101.
- אחוזי הבניה המקסימליים לבניה הינם עד 35% לקומה, בכל תאי השטח פרט לתאים 15, 101.
- לא תותר כל בניה וחניה בתחום קו הבניין מכביש 6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותר להקים למעלה מ-3 קומות, לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית, בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא יעלה על 70%.
- (2) לפי תשריט.
- (3) 75 מציר כביש 6 ולא יפחת מ-4 מ' (מזרחי).
- (4) גובה הבנייה המירבי הוא 160 מ' מעל פני הים. החריגה מהגובה המירבי המותר על פי תכנית זו תינתן רק באישור מעהב"ט.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

1. בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים ללא תכנית תת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, שההיתור ו/או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית.
- השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו').
2. נספח ניקוז וניהול נגר מחייב חלקית לנפחי האיגום הפיזי וספיקות היציאה המווסתות מכל מגרש בתכנית.
3. שדרוג קו הניקוז הקיים באגן 1 יתבצע לפני פיתוח המגרשים באגן.
4. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 15,579 מ"ק ביממה, יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת הניקוז.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. יוגש מסמך סביבתי לבחינה עמידת הבקשה להיתר, בין היתר בפני מטרדים סביבתיים שמקורם בפעילות המחצבה, באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
2. בשלב הרישוי יבחנו במידת הצורך השפעות של פיצוצים, בדגש עבור שימושים ו/או מכשירים שרגישים לתנודות קרקע.
3. רדיוס מגן - התכנית חלה בתחום רדיוס מגן ג של קידוח לוד 8.
- רדיוס המגן סומן בתשריט (קו עזר 1). בתחום שטח זה יחולו מגבלות הבניה וידרש אישור משרד הבריאות.
4. תיאום עם החברה המספקת חשמל.
5. תיאום עם רשות העתיקות.
6. תנאי בהליך הרישוי למגרש 14 יהיה התייעצות עם רשות העתיקות לעניין תכנית שימור לחורבה אל-בירה.
7. תנאי לקבלת היתר בניה לחוות השרתים הינו הכנת נספח הגנה על מי תהום ואישור של רשות המים.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתת הקרקע, יהיה הגשת מסמך הידרולוגי הבוחן עומק מפלס מי התהום ואופי חתך הקרקע המציג את השפעות הבניה המתוכננות על מי התהום.

6.3**כתב שיפוי**

מבקש ההיתר יפקיד בידי הוועדה המקומית כתב התחייבות ושיפוי בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה בדבר המצאות המגרש בתחום ההשפעה ומגבלות הבניה של תמ"א 1/ 15.

6.4**מגבלות בניה לגובה**

- הגבלות בנייה בגין תמא/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון
1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
 2. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג

חלקית למתקנים ושימושים טכניים, מתקני עזר טכניים, רום עליון של תרנים, אנטנות, ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים לבניה וכ"ו, הינו עפ"י הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו, ובכל מקרה לא יעלה על 160 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה מקסימלי של 20מ" / 160 מ' מעל פני הים תינתן רק באישור מעהב"ט ורת"א.

3. תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

6.5 הנחיות מיוחדות

1. בתאי שטח 12,13,30, 102 נמצא אתר עתיקות "חרבת אל בירה". באזור המסומן הנחיות מיוחדות יותרו שימושים להצגת העתיקות בלבד ולא תותר בניה מכל סוג בשטח זה. כל בקשת היתר לפיתוח אקסטנסיבי בשטח זה (שבילי טיול, הצללות שילוט וכ"ו), תכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגים להצגתם ולהנגשתם לציבור, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות.
2. במגרש 14 תוגש תכנית שימור לחורבת אל- בירה בשלב הרישוי וביצוע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיגון אקוסטי	חובת תיאום הנדסי מול חברת חוצה ישראל ככל שיוחלט על מיגון אקוסטי.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



טבלת זכויות בניה מאושרות

לפי תכנית מס' גז/401/10
תאריך: 1990

חניה	גינון	קווי בנין (מטר)				אחוזי בניה מקסימליים		גובה מבנים מקסימלי	מספר מבנים למגרש	גודל מגרש מינמלי (דונם)	יעוד
		בין מבנים	צידי	אחורי	קדמי	בכל הקומות	בקומה				
לפי תקן ארצי (ק.ת. 4513)	20% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון	6	4	5	כמסומן בתשריט	70% ³	35% ³	3 קומות ולא יותר מ-12 מ'	1 ¹	20	תעשייה
	30% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון	6	4	5	כמסומן בתשריט	70% ³	35% ³	3 קומות ²	1 ¹	5	תעשייה עתירת ידע
באישור הועדה המקומית בהתאם לתכלית האזור כפוף לפקודת העתיקות											שטח ציבורי פתוח (עתיקות)

¹ מותר להקים 2 מבנים ומעלה לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.

² מותר להקים למעלה מ-3 קומות, לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית, בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא יעלה על 70%

³ אחוזי הבנייה כוללים, מרתפים, מחסנים למקלטים אך לא כוללים חניה מקורה.

