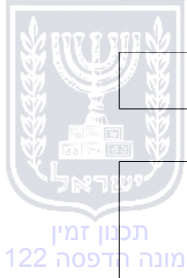


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0245696

התחדשות עירונית - פינוי בינוי מתחם הצבר/ הרקפת



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי קרית אונו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/01/2021

לאשר את התוכנית

15/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם " פינוי בינוי מתחם הצבר / הרקפת" נמצא בין הרחובות צה"ל בצפון רחוב לוי אשכול במזרח, דרך יעקב דורי בדרום והקריה האקדמית קרית אונו ובית דיור מוגן במערב.
שטח המתחם כ- 51 דונם.

בשטח התוכנית מצויים כיום 248 יח"ד ב-9 מבני מגורים, וכן קיימות 4 חנויות בקומת הקרקע של אחד המבנים. כמו כן קיים מבנה גן ילדים.

התכנית מציעה התחדשות העירונית על ידי פינוי בינוי הכוללת מגרשי מגורים, מגרש מבני ציבור, דרכים ושצ"פים.

התכנית מציעה מגורים במבנים בני עד 19 קומות ובסה"כ 744 יח"ד.

בחלק מבנייני המגורים בתכנית משולבים שטחים לצרכי ציבור וחזיתות מסחריות בקומת הקרקע.

עקרונות התכנון:

1. יצירת מערכת תנועה פנים שכונתית הקושרת את השכונה אל רחוב לוי אשכול ורחוב צה"ל.
2. יצירת דופן מבונה לאורך לוי אשכול התואמת את מדיניות העיריה.
3. מתן אפשרות חיבור השכונה באמצעות גשר מעל רחוב דורי עם השכונה החדשה מדרום.
4. מערך חדש של שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור עם קשר לשכונות שמסביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית - פינוי בינוי מתחם הצבר/ הרקפת

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

508-0245696

מספר התכנית

51.122 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
קואורדינאטה X	187322
קואורדינאטה Y	661743

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח- רח' לוי אשכול
 מערב - הקריה האקדמית קרית אונו ובית דיור מוגן
 מצפון - רחוב צה"ל
 מדרום - דרך אלוף יעקב דורי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	188	אשכול לוי	קרית אונו
	190	אשכול לוי	קרית אונו
	192	אשכול לוי	קרית אונו
	196	אשכול לוי	קרית אונו
	198	אשכול לוי	קרית אונו
	194	אשכול לוי	קרית אונו
	6	הצבר	קרית אונו
	16	הצבר	קרית אונו
	14	הצבר	קרית אונו
	8	הצבר	קרית אונו
	2	הצבר	קרית אונו
	12	הצבר	קרית אונו
	4	הצבר	קרית אונו
	10	הצבר	קרית אונו
	18	הצבר	קרית אונו
	20	הצבר	קרית אונו
	120	צה"ל	קרית אונו
	118	צה"ל	קרית אונו
	116	צה"ל	קרית אונו
	114	צה"ל	קרית אונו
	4	רקפת	קרית אונו
	16	רקפת	קרית אונו
	14	רקפת	קרית אונו
	12	רקפת	קרית אונו
	18	רקפת	קרית אונו
	8	רקפת	קרית אונו
	6	רקפת	קרית אונו



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	רקפת	2	
קרית אונו	רקפת	3	
קרית אונו	רקפת	10	

רחוב צה"ל דרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6490	מוסדר	חלק	241-243, 252-257, 612-613, 621, 626	206, 276, 618, 625
6497	מוסדר	חלק		192, 222, 461

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4 2 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אושרה בועדה למר"מ ביום 17.5.20 בהתאם להוראות פרק ח' סעיף 1 ו' לתמ"א 2/2/4.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
18/07/2017	7723	7546	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0245647 ממשיכות לחול.	שינוי	508-0245647
30/01/2012	2338	6369	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קא/ 412. הוראות תכנית קא/ 412 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	קא/ 412
24/02/1998	2584	4621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 303 ממשיכות לחול.	החלפה	תממ/ 303
16/06/2008	3462	5818	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ מק/ 114 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ מק/ 114
19/04/1971		1714	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 66/ א ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 66/ א



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				ישראל רוזיו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל רוזיו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		19/04/2021	ישראל רוזיו	17: 23 29/04/2021	נספח בינוי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 100	16	17/03/2021	יורם ברק	08: 56 28/04/2021	טבלאות איזון והקצאה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1		11/02/2021	אדיר אלוס	11: 19 15/02/2021	סקר עצים - חוברת	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	11/02/2021	אדיר אלוס	11: 21 15/02/2021	סקר עצים - תשריט	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500		03/02/2021	ישראל לדרמן	23: 03 11/04/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 1000		01/03/2021	גור פוקס	23: 04 11/04/2021	תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		16/12/2018	יאיר קורנברג	10: 39 07/09/2019	מים, ביוב, ניקוז - תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	29	01/06/2020	יאיר קורנברג	16: 11 01/06/2020	מים, ביוב, ניקוז - חוברת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/06/2019	ישראל רוזיו	18: 26 01/07/2019	מאושר	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311101	03-5353839	Ruti_n@vaada-ono.co.il
	פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374200	03-6374203	Eliran_c@ashdar.co.il
	פרטי			מגדלי הרקפת בע"מ	פתח תקוה	הרב מוהליבר שמואל	12	03-9300089	03-9313292	shami9313292@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311101	03-5353839	Ruti_n@vaada-ono.co.il
פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374200	03-6374203	Eliran_c@ashdar.co.il
פרטי			מגדלי הרקפת בע"מ	פתח תקוה	הרב מוהליבר שמואל	12	03-9300089	03-9313292	shami9313292@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל רוזיו	29135	רוזיו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך השלום	7	03-6954455	03-6964423	office@rozio-arch.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
שמאי	שמאי	יורם ברק	294	יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ	בני ברק	(2)	31	03-5701990	1533-5701995	barak-valuer@bezeqint.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	ישראל לדרמן	16174	גילר לדרמן אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	קהילת ונציה	8	03-6443306	03-6443328	office@gl1.co.il
מהנדס תנועה וחניה	יועץ תחבורה	גור פוקס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד מורשה	מודד	אריה פישמן	368	מדבא - מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין-בוכנר-קורנברג	פתח תקוה	(3)	14	03-9239003		

(1) כתובת: ד. ג. 309.

(2) כתובת: "בית אורנים".

(3) כתובת: ב.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

מונח	הגדרת מונח
מצב"ר	שטח רצפות מבונה לצרכי ציבור לשימוש חינוך, תרבות, קהילה ודת. ככל שהשימוש יהיה לחינוך, תוקצה לו חצר בהתאם לתקנים.

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**

התחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת 248 יח"ד ומתן זכויות בניה והוראות לבניית 744 יח"ד ושטחים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 122

- א. קביעת תחום איחוד וחלוקה בתכנית, קביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין.
- ב. עריכת שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הייעודים הבאים אזור מגורים ד', שטחים ציבוריים פתוחים. שטחים למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
- ג. קביעת מגרשים לבניה ואת זכויות והוראות הבניה.
- ד. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
- ה. הקמת חניונים תת קרקעיים עבור דיירי הבניינים מתחת למגרשי המגורים.
- ו. קביעת חניון ציבורי תת קרקעי במגרש למבנים ומוסדות ציבור ותחת דרכים.
- ז. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	111 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	302 ,301
שטח ציבורי פתוח	508 ,506 ,505 ,503 - 501
דרך מאושרת	609 ,602 ,601
דרך מוצעת	608 ,603
דרך משולבת	607
שביל	606 - 604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	106 ,102
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	602
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	608 ,603
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	607
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	111 - 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	606
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	506
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	111
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	606
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	508 ,503 - 501
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	602
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	111 ,110 ,102 ,101
דרך /מסילה לביטול	שביל	605
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	111 - 108 ,106 - 103 ,101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	605 ,604
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	508
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	111 - 101
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	602
חורשה לעקירה	מגורים ד'	106 - 104
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	508 ,502
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	502
חזית מסחרית	מגורים ד'	111 ,105 ,104 ,101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	608 ,603
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	מגורים ד'	111 - 105 ,102 ,101
מבנה להריסה	שביל	606 - 604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	508, 503, 501
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	602
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	508, 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	609
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	608, 603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	607
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	111 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	606 - 604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	508, 506, 505, 503 - 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
24.84	12,697.83	דרך מאושרת
7.50	3,836.36	מבנים ומוסדות ציבור
28.57	14,607.28	מגורים ג' (*)
4.40	2,247.65	מגורים מיוחד (*)
0.08	38.87	מגרש מיוחד לדזור מוגן (*)
22.14	11,317.03	שטח לפיתוח נופי (*)
4.96	2,536.18	שטח ציבורי פתוח
7.51	3,841.07	שצ"פ מיוחד (*)
100	51,122.27	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.47	10,977.79	דרך מאושרת
7.60	3,886.77	דרך מוצעת
1	512.5	דרך משולבת
11.76	6,011.46	מבנים ומוסדות ציבור
32.42	16,572.49	מגורים ד'
1.50	766.63	שביל
24.24	12,394.17	שטח ציבורי פתוח
100	51,121.8	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל קומה טכנית.</p> <p>ב. מרתפים- מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, חניה, מתקנים טכניים, חדרי משחק משותפים, חדרי כושר, מועדון דיירים. בתאי שטח 101, 104, 105, 111 אחסנה עבור מסחר.</p> <p>ג. בקומת קרקע: דירות, דירות גן ומבואה משותפת, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים, חדרי משחק משותפים, חדר כושר, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים.</p> <p>ד. בקומות המגורים: מגורים. לא תותר בניית מחסנים בקומות אלו.</p> <p>ה. בקומה העליונה: מגורים ומתקנים טכניים.</p> <p>ו. קומה טכנית.</p> <p>ז. חזית מסחרית בקומת הקרקע בתאי שטח 101, 104, 105, 111. שימושי מסחר: חנויות, מרכולים, משרדים, חדרי כושר, בריאות ומרפאות.</p> <p>ח. שטחי רצפות מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע בתאי שטח 107, 108, בשימושים כקבוע בהגדרה למצב"ר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה 5. ובלבד שלא יעלה על הגובה שאושר לכל מבנה על ידי רשות התעופה האזרחית בסקר אווירונאוטי.</p> <p>ב הוראות בינוי</p> <p>א. תוקם מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ- 40 מ"ר בקומת הקרקע.</p> <p>ב יותר שטח של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי) בכל בניין, למטרת מועדון ו/או חדר כושר לדיירים בהתאם להערה (1) לטבלה 5.</p> <p>ג. לא תותר הפניית דירות גן לכיוון רחובות צה"ל, לוי אשכול, הרקפת והצבר.</p> <p>ד. צירוף שטח מרפסות לדירה יהווה סטייה נכרת.</p> <p>ה. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6.4 מ'.</p> <p>ו. 20% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר + ממ"ד.</p> <p>ז. תותר בניית מחסן בשטח ממוצע של עד 8 מ"ר נטו ליחיד"ד.</p> <p>ח. בתאי שטח 101, 104, 105, 111 חלה חובה להקים חזית מסחרית.</p> <p>ט. בתאי שטח 107, 108 חלה חובה להקים שטחי רצפות מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע.</p> <p>י. תכסית מקסימלית, על ומתחת לקרקע, לא תעלה על 85% מסה"כ שטח מגרשי המגורים.</p> <p>ג מרתפים</p> <p>1. מיקום: המרתפים לא יבלטו מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין. תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש בהתחשב בתשתיות הקיימות ו/או המתוכננות במגרש ובאזור ובתנאי שתישמר תכסית תת קרקעית כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ב. י.</p> <p>2. יותר חיבור מרתפי חניה בין מגרשי המגורים השונים. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים.</p> <p>3. חניה תת קרקעית: יותרו הקמתם של מס' מרתפים לחניה תת קרקעית.</p>
ד	חניה

4.1	מגורים ד'
	<p>1. החניה תהיה תת- קרקעית בלבד.</p> <p>2. שטחי הגג של מרתפי החניה בשטחים הלא מבונים יגוננו בהתאם להוראות מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שיאושר.</p> <p>3. יותרו גישות לחניות במגרשי המגורים ממסעות תת קרקעיות אשר מתחת לתחום הדרכים והשבילים המוצעים בתכנית.</p> <p>4. פתחי האיורור המאולץ של מרתפי החניה ישולבו ויוצנעו בעבודות הפיתוח בשטח שמעל החניון או בחזיתות המבנים.</p> <p>5. מס' מפלסי החניה התת קרקעיים יקבע לפי כמות קומות החניה שידרשו על פי תקן החניה מונה הדפסה 122 תכנון זמין</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם לסעיף מס' 6 להלן "הוראות נוספות".</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתאי שטח 101, 104, 105, 111, בתחום הקולונדה תירשם זיקת הנאה לציבור.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>א. תתאפשר קומת גלריה.</p> <p>ב. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ייבחנו שימושי המסחר כך שלא יהוו מטרד לשימוש המגורים באותו מבנה או במבני המגורים הסמוכים.</p> <p>ג. לא תותר חזית מסחרית אטומה.</p>
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
	<p>א. מוסדות חינוך על מתקניהם.</p> <p>ב. מוסדות תרבות קהילה, רווחה ודת.</p> <p>ג. מוסדות בריאות וספורט.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע או בשילוב במבנה הציבור.</p> <p>ו. מסחר נלווה.</p> <p>ה. חניה תת קרקעית.</p>
4.2.2 הוראות	
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבניה במגרשים אלו תהיה בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא תותר כריתת עצים מחוץ לקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה הציבורית תהיה תת קרקעית בלבד בתכסית של עד 80% משטח המגרש. לא תותר הצמדת חניות.</p> <p>ב. תא שטח 302 ישמש כחניון ציבורי. מספר מקומות החניה בחניון זה יהיה כמספר מקומות</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>החניה הקיים כיום בתחום התכנית בחלקות הקיימות 613/1 ו-613/2 ובנוסף מקומות חניה על פי התקן עבור שטח לבנייני ציבור במגרש 302.</p>
ג	<p>קווי בנין קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p>
ד	<p>מסחר א. תנאי להקמת המסחר יהיה הקמת השטח הציבורי במלואו.</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. גינון ונוי. ב. גנים, לרבות חורשות. ג. מתקני ספורט ומשחקים ומבנים המשרתים מטרות אלה. ד. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ה. מעבר רכב בתת הקרקע בלבד, עפ"י המסומן בתשריט. ו. בתא שטח 502 יותר המשכו של מבנה דרך מתא שטח 602 שישמש כגשר מעל או מתחת דרך דורי.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי א. הפיתוח לאורך רח' לוי אשכול (תאי שטח 505, 506) יהיה על פי הנחיות 'שדירת הצ"ל' במסמך מדיניות רח' לוי אשכול. ב. בתא שטח 501 יובטח כי ישמרו שני שליש משטח המגרש לצורך חלחול.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות א. בתא שטח 508 תותר גישה לחניונים ומעבר דו כיווני לכלי רכב לדיירים בתת הקרקע בלבד, בכפוף להותרת תכסית פנויה בהיקף של לפחות 50% מתא השטח. לא תתאפשרנה חניות בשטח זה.</p>

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת הברזל. ב. שבילי אופניים. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקני תשתיות תת קרקעיים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות במיקום בו מסומן בתשריט "גשר/מעבר עילי" מעל דרך דורי יותר לחילופין מעבר תת קרקעי.</p>

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילות ברזל. ב. שבילי אופניים. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקני תשתיות תת קרקעיים.</p>

4.5	דרך מוצעת
	ד. חניה תת קרקעית.
4.5.2	הוראות
א	חניה 1. ככל שתהיה חניה תת קרקעית היא תהיה ציבורית. החניה תהיה בתכסית מירבית של עד 80%, ובכפוף להתרת שטח לחלחול, נטיעות ומעבר תשתיות. לא תותר הצמדת חניות בשטח זה. 2. יותר חיבור מרתפי חניה מתחת לדרך עם מרתפי חניה מתחת למגרשי מגורים גובלים. מפלס חיבור מרתפי חניה מתחת לייעוד דרך מוצעת ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי ע"י הועדה המקומית. 3. פתחי האיורור המאולץ של מרתפי החניה ישולבו ויוצנעו בעבודות הפיתוח בשטח שמעל החניון. הפתרון יהיה בכפוף לבחינה הסביבתית.
ב	הוראות פיתוח רוחב המדרכות לאורך רחובות הצבר והרקפת לא יפחת מ-3 מ'.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים א. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ב. מעבר עבור רכב. ג. חניה תת קרקעית.
4.6.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. תישמר תכסית פנויה מבינוי מעל הקרקע בשטחי הדרך המשולבת. יתאפשרו מעברים תת קרקעיים לבנייני המגורים. ב. תתאפשר הקמת חניון ציבורי תת"ק, בתכסית מירבית של עד 80%, ובכפוף להתרת שטח לחלחול, נטיעות ומעבר תשתיות. לא תותר הצמדת חניות בשטח זה.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים א. גינון ונוי. ב. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ג. מעבר רכב תת קרקעי בלבד, ע"פ המסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 4.7.2 א' להלן.
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתאי שטח 604, 605 תותר גישה לחניונים ומעבר דו כיווני לכלי רכב לדיירים בתת הקרקע בלבד, בכפוף להותרת תכסית פנויה של לפחות 50% משטח המגרש. לא תתאפשרנה חניות בשטח זה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1050	6	19	(3) 66	45	70	48	1326	20765	(2) 8785	(1) 150	3500	7490	1566	101	מגורים ד'
								220			44	176		101	מסחר ד'
870	6	16	(4) 57	40	58	52	1250	18051	(2) 8109	(1) 150	2900	6206	1445	102	מגורים ד'
870	6	16	(5) 57	38	58	49	1216	18478	(2) 8526	(1) 150	2900	6206	1520	103	מגורים ד'
750	6	14	(6) 51	30	50	45	1081	17928	(2) 9328	(1) 150	2500	5350	1663	104	מגורים ד'
								220			44	176		104	מסחר ד'
750	6	14	(7) 51	37	50	56	1200	16161	(2) 7561	(1) 150	2500	5350	1348	105	מגורים ד'
								220			44	176		105	מסחר ד'
1050	6	19	(8) 66	46	70	49	1349	20511	(2) 8531	(1) 150	3500	7490	1521	106	מגורים ד'
1050	6	19	(9) 66	43	70	46	1300	21074	(2) 9094	(1) 150	3500	7490	1621	107	מגורים ד'
								150			20	130		107	מבנים ומוסדות ציבור
1050	6	19	(10) 66	46	70	49	1343	20579	(2) 8599	(1) 150	3500	7490	1533	108	מגורים ד'
								300			40	260		108	מבנים ומוסדות ציבור
1080	6	19	(11) 66	50	72	52	1417	20396	(2) 8078	(1) 150	3600	7704	1440	109	מגורים ד'
1080	6	19	(12) 66	51	72	53	1428	20291	(2) 7973	(1) 150	3600	7704	1421	110	מגורים ד'
1560	6	19	(13) 66	70	104	60	1747	26113	(2) 8387	(1) 150	5200	11128	1495	111	מגורים ד'
								220			44	176		111	מסחר ד'
	2	3	15			63	348	5234	(2) 2409		565	2260	1506	301	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	15			63	508	22869	(2) 14419		1690	6760	4506	302	מבנים ומוסדות ציבור
	2							7015	7015				4384	603	דרך מוצעת
	4							1642	1642				513	607	דרך משולבת
	6							480	480				200	604	שביל
	6							625	625				242	605	שביל
	6							1945	1945				324	606	שביל

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי					שרות
	6					(14)		1635	1635				584	508		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

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

הערה ברמת הטבלה:

א. 20% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר + ממי"ד.

ב. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.

ג. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר בתוספת מרפסות בשטח של 15 מ"ר בממוצע לכל יח"ד. צירוף שטח מרפסת לדירה יהווה סטיה ניכרת.

ד. לא תתאפשר המרת שטחי מסחר למגורים.

ה. ניתן יהיה לנייד שטחים ויח"ד בין תאי השטח למגורים בשיעור של עד 10% מהזכויות בכפוף לאישור הועדה המקומית.

ו. מספר הקומות כולל קומת קרקע.

ז. בתאי שטח 301, 302 יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 15% מזכויות הבניה לאותו תא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עבור מועדון ו/או חדר כושר. ניתן יהיה לנייד עד 80 מ"ר בכל תא שטח מתת הקרקע לקומת הכניסה לעל הקרקע עבור מועדון דיירים ו/או חדר כושר. שטחים שלא ינוצלו לעת הוצאת היתר בניה יתכלו.

(2) חניונים תת קרקעיים עד תכסית 85% מכלל מגרשי המגורים, בכפוף לסעיף 6.9 להלן.

(3) ג.א. +123 מ'.

(4) ג.א. +113.5 מ'.

(5) ג.א. +111.5 מ'.

(6) ג.א. +105.5 מ'.

(7) ג.א. +104.5 מ'.

(8) ג.א. +118.5 מ'.

(9) ג.א. +117.25 מ'.

(10) ג.א. +118 מ'.

(11) ג.א. +118.75 מ'.

(12) ג.א. +119.75 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

(13) ג.א. 122.2 + מ'.

(14) 50% תכסית מקסימלית בתת הקרקע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. חומרי גמר: חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים, כדוגמת אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת, טיח משופר ו/או חומר עמיד אחר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לא יוצא היתר בניה לתוכנית זו, אלא לאחר מילוי כל התנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. בתא שטח אשר בו מצוי מבנה להריסה - הבטחת הריסת המבנה. הפסולת תפונה לאתר פסולת מוסדר.</p> <p>ב. הגשת נספח למיתון רוחות באזורים בהם צפויה הגברת רוח.</p> <p>ג. הגשת תוכנית לסלילת מערכת הדרכים והתשתיות, בכלל זה תשתיות מים וביוב, אל ובתוך המתחם, כולל שלביות הביצוע, באופן שיבטיחו את הנדרש לפני איכלוס נשוא אותו היתר למבנים להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובכפוף להבטחת פתרונות לתשתיות ודרך גישה נאותה לתשתיות אל המבנים הקיימים, ואלה המיועדים לפינוי בעתיד הן במתחם והן מחוצה לו.</p> <p>ה. אישור על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>ו. תנאי הוצאת היתר בניה למבנה מגורים המשלב בתוכו מצב"ר, יהיה הבטחת רישום המצב"ר במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>ז. אישור מסמך לשטחי התארגנות שיכלול התייחסות למניעת וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>ח. אישור נספח חפירה ומילוי.</p> <p>ט. תיאום תשתיות החשמל, מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי ומתקני חשמל, קיימים ומתוכננים, עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>י. בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>יא. במקביל להגשת בקשה ראשונה להיתר לכל אחד מהמתחמים, יוגש מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, לכל תחום התוכנית לרבות לשטחים בהם ניתנת זיקת הנאה, שטחי ציבור, שצ"פ ודרך, לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה. מסמך זה יהיה מבוסס על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך וייתחם לפרטים הבאים:</p> <p>1. העמדת מבנים, מפלסי כניסה למבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת שימושים ותחום זיקות הנאה לציבור התוכנית תכלול פרוט חומרי גמר, שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אורור יציאות חירום וכיוצ"ב). גובה המתקנים הטכניים ועיצובם. שילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים.</p> <p>2. שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות, מעקות.</p> <p>3. גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה. תוכנית הפיתוח תתייחס להצללות מעברים ציבוריים.</p> <p>4. תכנית פיתוח הנדסית מפורטת לניהול נגר לכלל שטח התכנית בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר" (6.9). התכנון ההנדסי ישולב בתכנית הפיתוח.</p> <p>5. יקבע מיקום הסופי של זיקות מעבר לכלי רכב. בסמכות רשות הרישוי לדייק מיקומם, לבטל או לאחד כניסות.</p> <p>6. כל המעברים עם זיקת הנאה בשטח התוכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים או שערים ויובטח מעבר ציבורי להולכי רגל באזורים אלו.</p> <p>7. מעברים עם זיקות הנאה יפורטו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי כגון: קביעת אזורים מרוצפים, אזורים מגוננים וכד'.</p>	<p>6.2</p>

<p>6.3 היטל השבחה</p>	<p>6.3</p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p>6.4 חניה</p> <p>א. תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי. ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. ג. החניה למצב"רים תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה. ד. תתאפשר הקמת חניון ציבורי תת"ק בייעוד דרך מוצעת ודרך משולבת ושב"צ, בתכנית מירבית של עד 80%, ובכפוף להתרת שטח לחלחול, נטיעות ומעבר תשתיות. לא תותר הצמדת חניות בשטח זה. החניה הציבורית תירשם ע"ש הרשות המקומית. ה. החניות תהיינה בתת הקרקע בלבד. מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן ינתנו בתחומי המגרשים בתכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית. ב. בתאי שטח 107, 108, יוגדרו שטחי הרצפות מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע לשימוש ציבורי בלבד. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. ג. החניה הציבורית בתאי שטח בייעוד דרך מוצעת/ מאושרת/ משולבת, תירשם על שם הרשות המקומית. ד. בתחום השטחים הציבוריים יירשמו זיקות הנאה בהתאם להוראות ותשריט התכנית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>היתר בניה יכלול התייחסות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. יפורטו היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, בכלל זה דרכי הובלה ושינוע וכן השפעות סביבתיות והיבטים הידרולוגיים. הריסות ופינויים: א. היתר בניה יכלול התייחסות לפסולת בניין: הערכת כמות, אופן הטיפול בפסולת, מניעת מפגעים בזמן העבודות ופינוי לאתר מוסדר. ב. תינתן עדיפות לגריסת חומרי ההריסה באתר.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>חשמל, תאורה, טלפון וטל"כ: כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה ועליון. חשמל: 1. בכל ייעודי הקרקע למעט שצ"פ תותר הקמת תחנות השנאה סגורות, תת קרקעיות או משוקעות שיוכלו להיות משולבות במבנה. המיקום יתואם עם החברה המספקת חשמל. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים. 2. היתר בניה ינתן בהתאם למרחקי השפעה מקו מתח קיים או מתוכנן, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל לשימושי קרקע רגישים בתיאום</p>	<p>6.7</p>



<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות :</p> <p>א. בתחום מערכות תשתית ודרכים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות שצ"פ, חניונים פרטיים וציבוריים, מדרכות ושבילים.</p> <p>2. כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך יוקמו בהתאם לחוק ומפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית זו.</p> <p>3. לא יינתן היתר בנייה לשימושים השונים בקרבת מתקני גז טבעי קיימים ומאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>	
<p>ביוב וניקוז</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב+ניקוז בתחום כל מגרש.</p> <p>ב. ההיתר יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה באופן שיבטיח פתרון ביוב גם ליח"ד הקיימות הן במתחם והן מחוצה לו.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תיוותר תכנית פנויה מעל ובתת הקרקע של לפחות 15% מסך כל מגרשי המגורים בתכנית לטובת ניהול נגר.</p> <p>ב. לבקשה לתנאי להיתר בניה ראשון תצורף תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל שטח התכנית. התכנון ההנדסי יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין ספיקות שיא לאירוע שעתי בתקופת חזרה של 1:20 שנה או נדירה יותר. יפורטו פתרונות השהיה וחלחול לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות, משטחים מרוצפים, ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח. יפורטו שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>ג. הספיקה היוצאת המותרת אל מערכת הניקוז העירונית תחושב עפ"י הסתברות מרבית של 1:5 שנים.</p> <p>ד. בסמכות מהנדס הועדה לקבוע יעד ניהול נגר מחמיר מהמצוין, בהתאם לכושר ההולכה של המערכת העירונית.</p> <p>ה. הזרמת עודפי נגר לשצ"פ לצרכי השהייה, תותר באישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. תיערך הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז ומערכות הביוב.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבע בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א, למעט גובה המבנים ומתקני העזר להקמתם שאושרו במסגרת תמ"א 2/2/4.</p> <p>2. גובה המבנים המצוין בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה והוא כולל מבנים ומתקנים על גג המבנה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית הינו תיאום ההיתר עם רשות התעופה האזרחית.</p>	



<p>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.10</p>
<p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 5. גובה מפלס קצה עגורן או מנוף לא יעלה על 150 מטר מעל פני הים. 6. תיאום עם משרד הביטחון לפני תחילת העבודות בתחום התכנית.</p>	
<p>6.11 איכות הסביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>חדרי אשפה יתוכננו בגודל מתאים להצבת מכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל חדרי האשפה יותאם למכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות, ויהוו תנאי לאישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>	
<p>6.12 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.12</p>
<p>א. גובהה הסופי של קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מ' נטו ויכלול מעליו מילוי אדמה ונטיעות בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. ב. בשטחים הציבוריים יינטעו עצים, תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני - דצמבר 2015.</p>	
<p>6.13 בניה ירוקה</p>	<p>6.13</p>
<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס הועדה.</p>	
<p>6.14 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.14</p>
<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. בשטחים שבהיתר מיועדים כשטחים ציבוריים בקומת הקרקע בבנייני המגורים (מצב"רים), תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. אגב רישום האיחוד והחלוקה על פי התכנית יבוטלו הבתים המשותפים בתחום התכנית אולם תירשמנה הערות רשם אשר ימשיכו להחיל את הוראות הבית המשותף עד להריסת המבנים.</p>	
<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>א. על עצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור קשיח, גיזום מקצועי ומניעת פגיעה במשך ביצוע הפרוייקט בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התוכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם הגורם הרלוונטי בעיריית קריית אונו, בשלב הגשת בקשה להיתר בניה. ג. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה", יחולו הוראות כפי שקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p>	

6.15	שמירה על עצים בוגרים
	2. אין לבצע כל חפירה במרחק 4 מ' לפחות מעצים שהוגדרו לשימור.

6.16	הוראות בזמן בניה
	א. יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. פריצת דרכים. 2. מבני ציבור. 3. חניה ציבורית.	<p>א. תנאי למתן היתר בניה לכל בנין בתחום התכנית הוא הבטחת פינוי והריסת מבנים בתחום דרך הגישה לבנין בגינו מבוקש ההיתר, כך שתתאפשר העברת תשתיות ותנועה לבנינים שלגביהם מבוקש ההיתר. לא ינתן היתר להריסת גן הילדים הקיים בתא שטח 102 עד למתן פתרון להבטחת רציפות פעילות גן הילדים.</p> <p>ב. לא ינתן היתר בנייה לבנין מגורים חמישי מתוך שבעת הבנינים המתוכננים צפונית לתא שטח 603 בפרוייקט, בטרם פינוי המגרשים הציבוריים (שב"צ ושצ"פ) במרכז הפרוייקט.</p> <p>ג. לא ינתנו היתרי בניה בתאי שטח 103, 104 עד להבטחת פתרון לחניה חלופית לחניות הקיימות בתאי שטח אלו.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.
 ככל שלא ייצא היתר ראשון בתחום התכנית תוך חמש שנים מיום אישורה היא תבוטל. בסמכות הועדה המקומית להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122



תכנון זמין
מונה הדפסה 122