

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-0796656

**מתחם לוי אשכול דרום - איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר**

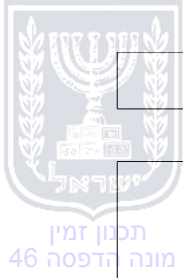
מחוז

תל-אביב

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי קרית אונו  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח התוכנית הינו כ-16 דונם והוא מצוי בין רחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).  
התכנית הינה שינוי לתכנית נקודתית מספר 508-0252536 והיא נועדה להוספת שטחי מסחר, הוספת שימוש למשרדים, חלוקת תאי שטח, שינוי גובה הבינוי לאורך רח' יאנוש קורצ'אק ושינוי הוראות עיצוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

מתחם לוי אשכול דרום -איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר

508-0796656

מספר התכנית

16.075 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מקומית

לפי סעיף בחוק  
 62 א (א) (1), 62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) א) (א) 1, 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) 4)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
קואורדינאטה X	187375
קואורדינאטה Y	662500

### 1.5.2 תיאור מקום

השטח המצוי בין הרחובות/המקרקעין הבאים:  
 מצפון: חלקה 214 בגוש 6497  
 מדרום: רח' יאיר שטרן  
 ממזרח: רח' יאנוש קורצ'אק  
 מערב: רח' לוי אשכול  
 כתובת: רחוב לוי אשכול 181-129

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6497	מוסדר	חלק	197	194-196, 198-206, 212

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 2 / 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6754	3758	11/02/2014
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
508-0245647	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0245647 ממשיכות לחול.	7546	7723	18/07/2017
508-0252536	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0252536 ממשיכות לחול.	7943	243	20/09/2018
קא/ 412	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 412 ממשיכות לחול.	6369	2338	30/01/2012
קא/ 413	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 413 ממשיכות לחול.	7433	2666	26/01/2017



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 212	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 212 ממשיכות לחול.	3297	1297	30/01/1986
תממ/ 219	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 219 ממשיכות לחול.	4096	2083	01/04/1993
תממ/ מק/ 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ מק/ 12 ממשיכות לחול.	4536		26/06/1997
תממ/ מק/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ מק/ 6 ממשיכות לחול.	4568		16/09/1997
תממ/ 66/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 66/ א ממשיכות לחול.	1714		19/04/1971



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 20 07/04/2020	יהודה פייגין	07/04/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		19: 42 09/08/2021	יהודה פייגין	09/08/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 34 30/06/2021	יהודה פייגין	30/06/2021	1		מנחה	טבלת שטחים
לא		16: 52 20/10/2020	אמיר פישלר	18/10/2020	46		מנחה	טבלאות הקצאה

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
	פרטי			החברה הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית קרית אונו בעמ	בני ברק	מצדה	7	077-2702000	077-2702001	meir@cnaa n.org.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית קרית אונו בעמ	בני ברק	מצדה	7	077-2702000	077-2702001	meir@cnaan.org.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311119	03-5311138	riki@kiryatono.mun i.il
בעלים		אודל נוני		דיירי הבתים המשותפים ע"י עו"ד נוני אודל	בני ברק	מצדה	7	077-2702000	077-2702001	odel@cnaan.org.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				החברה הכלכלית ליוזום והתחדשות עירונית קרית אונו בעמ	בני ברק	מצדה	7	077-2702000	077-2702001	meir@cnaan.org.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין	07199	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feiginarch.co.il
	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307	עדנה הוד	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@zahav.net.il
	שמאי	אמיר פישלר	785	נתיבות יצירה שמאות יזום וניהול בע"מ	גבעת שמואל	הזיתים	90	03-5467803	03-5467794	amir@netivot-yetzira.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**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
מצב"ר	שטח בנוי לשימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות וקהילה

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**

הוספת שטחים עבור מסחר ותוספת שימוש למשרדים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת מספר הקומות וגובה בינוי כמפורט להלן: הגדלת קומות מ-9 קומות ל-11 קומות בשלושת הבניינים לאורך רחוב יאנוש קורצ'אק, הוספת קומה לבניין מספר 1 בהתאם לנספח הבינוי מ-19 ל-20 קומות, וכן הוספת שתי קומות תת קרקעיות בכל המתחם בנוסף ל-4 הקומות המאושרות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- חלוקת תאי שטח המיועדים למגורים כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- הוספת שימוש למשרדים בתאי שטח 301 - 310 לפי סעיף 62א(א)(11) לחוק.
- הוספת זכויות בתאי שטח מס' 301 - 310 בהיקף של עד 20% משטח תא השטח ובסה"כ 2,235 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.
- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסה"כ של כ-6,500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.
- קביעת זיקות הנאה במפלס הקרקע למתן גישה לשטחי המצב"ר כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק.
- תוספת שטחי שירות עיליים בהיקף 1,035 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- קביעת הוראות בינוי לשימושי מסחר ומשרדים לפי סעיף 62א(א)(5).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	301 - 310
שטח פרטי פתוח	500 - 502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	310
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	502
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	301 - 303 , 306 - 310
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	500 , 502
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	304 , 305 , 307 , 308
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	502
זיקת הנאה	מגורים ד'	301 , 303 , 309 , 310
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	500 - 502
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	301 - 310
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	500 - 502
חזית מסחרית	מגורים ד'	309
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	500 , 502
להריסה	מגורים ד'	301 - 304 , 306 - 310
להריסה	שטח פרטי פתוח	500 , 502
מבנה מוצע	מגורים ד'	301 - 310
מבנה מוצע	שטח פרטי פתוח	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	301 - 310
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	500 - 502

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	13,562.33	84.37
שטח פרטי פתוח	2,512.46	15.63
סה"כ	16,074.79	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	13,562.38	84.37
שטח פרטי פתוח	2,512.42	15.63
סה"כ	16,074.8	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים : מגורים ושימושים עיקריים נלווים לרווחת הדיירים כגון : מועדון דיירים, מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשים ומתקנים למשחקים מגרשי ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי.</p> <p>ב. שטחי שירות למגורים : שטחי שירות נלווים למגורים כגון מבואות, חדר אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות, חדרי למתקנים טכניים (כגון משאבות וגנרטור) ויתר שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.</p> <p>ג. חזית מסחרית : בתאי השטח הפונים לרחוב לוי אשכול תיבנה חזית מסחרית לשימוש חנויות, מסעדות בתי קפה, בנקים וכיוצ"ב. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין או לסביבה.</p> <p>ד. משרדים בקומת הקרקע : מפלס הכניסה למשרדים יהיה ככל הניתן בהתאם למפלס הפיתוח.</p> <p>ה. מצב"ר : השימושים המותרים במסגרת השטחים המיועדים למצב"ר יהיו חינוך, תרבות וקהילה. הבחירה מבין שימושים אלו תתואם עם העירייה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. יש להקצות שטח משותף מגונן מעל השימושים בתת הקרקע (חניונים שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) בבית גידול שעומקו כ- 1.5 מטרים שיכלול איטום וניקוז.</p> <p>ב. שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ- 40 מ"ר.</p> <p>ג. שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.</p> <p>ד. תותר תכסית מקסימלית של 85% מעל הקרקע ומתחת לקרקע. תותר הקמת 5 קומות מרתפי חניה.</p> <p>ה. ניתן להעביר יח"ד בין מגרשים לפי הערה (7) לטבלת הזכויות והוראות הבניה בסעיף 5 להוראות תכנית מתאר מקומית מאושרת 508-0252536</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. מס' קומות : ברח' יאנוש קורצ'ק : קומת קרקע ועוד 10 קומות עיליות ועוד קומה טכנית. ברח' לוי אשכול : קומת קרקע ועוד 17 עד 19 קומות עיליות ועוד קומה טכנית. תיבחן ע"י מהנדס העיר אפשרות לנסיגה בקומות שמעל קומת המסד לכיוון רחוב לוי אשכול לעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי.</p>

4.1

מגורים ד'

ב. גובה קומה טיפוסית:  
עד 3.5 מטרים ברוטו.

ג

הוראות בינוי

חזית מסחרית:

תיבנה חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול, לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.  
קווי הבניין של החזית המסחרית יהיו בקו בניין 0 ולא תחול על החזית המסחרית ההוראה לעניין המרווח בין הבניינים המפורטת בסעיף מרווח בין בניינים להלן.  
יותר מסחר שכונתי שמותאם לשכונת מגורים ושאיננו יוצר מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדי רעש או ריח משטחי המסחר.

משרדים:

א. מפלס הכניסה למשרדים הינו ככל הניתן בהתאם למפלס הפיתוח.  
ב. ניתן יהיה לצרף שטחי משרדים בקומות גלריה לשטחם בקומת הקרקע.

מצב"ר:

א. במגרשי המגורים יוקמו עד 7 מצבר"ים (מבנה ציבור) בשטח כולל של 1,500 מ"ר. השטח למצב"ר יהיה בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה ולא יעלה על 2 קומות. ככל שיוקמו שתי קומות מצב"ר בחלל קומת הקרקע, תבוא קומה זו במניין הקומות כקומה אחת בלבד.  
ב. מיקומי המצבר"ים המופעים בנספח הבינוי הינם מנחים ומיקומם המדויק ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

מרווחים בין בניינים:

המרווח בין המבנים לא יפחת מ- 10 מטרים ביחס ל- 10 קומות הראשונות, כולל קומת הקרקע ולמעט שטחי מסחר.  
המרווח בין המבנים מעבר ל-10 קומות הראשונות יהיה גדול מ-10 מטרים באמצעות נסיגה של 2.0 מטרים בכל 4 קומות נוספות. ניתן יהיה לשנות מהנחיות אלו באישור הוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.

דירות קטנות:

20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן כ- 12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.

מחסנים:

ותור בניית מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע בלבד.

ד

תנועה

א. תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשי המגורים באופן שיאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים וכן מתן פתרון חניה עבור כל אחד מן המגרשים ביתר מגרשי המגורים.



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 46



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 46



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 46

<p><b>מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>ב. לעת הוצאת היתר בניה רשות הרישוי תהיה מוסמכת לשנות את מיקום הכניסה לחניונים ומספרם לפי צורכי התכנון, אך לא תתאפשר כניסה לפרויקט לרכב פרטי משד' לוי אשכול.</p>	
<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>א. גינון ונוי, פיתוח סביבתי, ריצוף, שבילים ורחבות, הצללות ותאורה מתקני משחקים, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית, חניה תת-קרקעית ושימושים נלווים למגורים, כולל דרכי גישה ורמפות, פסלים, ספסלים וכיוצ"ב.                  ב. בשטח השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ויהיה בו מילוי אדמה גננית.                  ג. רישום זיקות ההנאה יעשה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.                  ד. תיאסר הקמת גדרות בגבול שבין מגרשי השפ"פ לבין מגרשי השצ"פ.                  עומק האדמה הגננית יהיה כ- 1.5 מטרים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יישמר מעבר חופשי להולכי רגל במפלס פני הקרקע ברוחב של כ- 5 מטרים עם הרחבות לבניינים, או כנדרש למעבר רכב חרום, הגדול מביניהם.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



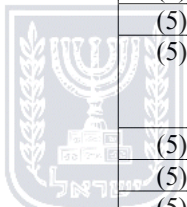
תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(5)	(5)	(5)	(5)	(3)	(2) 89	70			6000		4255	(1) 9553	1327	301	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									(6) 150		301	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)								90	320		301	מסחר	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									155		301	משרדים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)		84				5384		3800	8990	1269	306	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									150		306	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									320		306	מסחר	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									155		306	משרדים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)		84				6080		3915	9000	1344	302	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									100		302	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)								120	380		302	מסחר	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									135		302	משרדים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)		79				6080		3690	8500	1485	307	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									100		307	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)								120	385		307	מסחר	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									135		307	משרדים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)		79				6080		3690	8500	1356	308	מגורים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									100		308	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)								120	380		308	מסחר	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)									135		308	משרדים	ד'
(5)	(5)	(5)	(5)		79				5986		3600	8630	1413	303	מגורים	ד'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

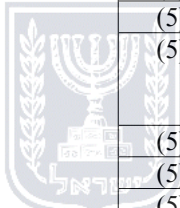


תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (5)	אחורי (5)	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)						150		303	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)						150	550	303	מסחר	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)						75		303	משרדים	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)		79			5986	3600	8630	1330	מגורים	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)							150	309	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)						105	550	309	מסחר	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)						75		309	משרדים	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)		39			6190	1750	4173	1291	מגורים	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)							150	304	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)							240	304	משרדים	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)		39			6190	1750	4207	1554	מגורים	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)							150	310	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)							260	310	משרדים	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)		39			5272	2035	4347	1193	מגורים	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)							300	305	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)							235	305	משרדים	מגורים ד'	
(5)	(5)	(5)	(5)		6			3260			607	חניון	שטח פרטי פתוח	
(5)	(5)	(5)	(5)		6			252			63	חניון	שטח פרטי פתוח	
(5)	(5)	(5)	(5)		6			8367			1842	חניון	שטח פרטי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	301	1400
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	301	
מגורים ד'	מסחר	301	
מגורים ד'	משרדים	301	
מגורים ד'	מגורים	306	1285
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	306	
מגורים ד'	מסחר	306	
מגורים ד'	משרדים	306	
מגורים ד'	מגורים	302	1255
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	302	
מגורים ד'	מסחר	302	
מגורים ד'	משרדים	302	
מגורים ד'	מגורים	307	1255
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	307	
מגורים ד'	מסחר	307	
מגורים ד'	משרדים	307	
מגורים ד'	מגורים	308	1255
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	308	
מגורים ד'	מסחר	308	
מגורים ד'	משרדים	308	
מגורים ד'	מגורים	303	1200
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	303	
מגורים ד'	מסחר	303	
מגורים ד'	משרדים	303	
מגורים ד'	מגורים	309	1200
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	309	
מגורים ד'	מסחר	309	
מגורים ד'	משרדים	309	
מגורים ד'	מגורים	304	525
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	304	
מגורים ד'	משרדים	304	
מגורים ד'	מגורים	310	525
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	310	
מגורים ד'	משרדים	310	
מגורים ד'	מגורים	305	450
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	305	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	305	משרדים	מגורים ד'
	500	חניון	שטח פרטי פתוח
	501	חניון	שטח פרטי פתוח
	502	חניון	שטח פרטי פתוח

**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. הגובה המצויין בטבלה הינו ביחס למפלס הכניסה ( +0.00 ) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכוונות ומעליות. מפלס הכניסה למבנים מצויין בנספח הבינוי המנחה.
- ב. במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד.
- ג. במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בהוראות התקן ותכנית זו.
- ד. מתחת למגרשים המיועדים לשטחים פרטיים פתוחים יותרו שטחי חניה עבור השימושים העיקריים המותרים במגרשים המיועדים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ה. שטחי המסחר לתאי שטח 301-303, 306-309 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח.
- ו. 1500 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור בקומות הקרקע של תאי שטח 301-310 בקומות הקרקע. ככל שיידרש ניתן יהיה לקבוע את שטחי הציבור גם בקומות הראשונות כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל, היקף שטחי הציבור הנדרש ומיקומם המדויק ייקבע על ידי הרשות המקומית לעת מתן היתר בניה.
- ז. לעת מתן היתר הבניה ניתן להעביר זכויות בניה ויחידות דיור בין המגרשים 301 עד 310. וכן ניתן להעביר שטחי חניה בין מגרשים 301 עד 310 ומגרשים 501 ו-502 והכל תוך שמירה על 15% שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי מתוך סך כל שטח המגרשים ביעוד מגורים ושפ"פ ומבני ציבור לפי תכנית 0252536-508.
- ח. 20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן כ- 12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.
- ט. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
- י. טבלת הזכויות כוללת תוספת של שטח גלריה בהיקף של עד 50% משטח המסחר והמשרדים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) השטח העיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף של 70 מ"ר עיקרי ובסך של 700מ"ר בכל הפרויקט. מועדון הדיירים ירשם כחלק משטח הבית המשותף.
- (2) שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו- 45 מ"ר שטח שירות עילי לדירה..
- (3) גובה המבנים המוצע המקסימאלי לכול בניין בנפרד יהיה: בניין מספר 1 : +125.5 מטר מעל פני הים. בניין מספר 2 : +122 מטר מעל פני הים בניין מספר 3 : +121.1 מטר מעל פני הים. בניין מספר 4 : +118.2 מטר מעל פני הים. בניין מספר 5 : +115.3 מטר מעל פני הים. בניין מספר 6 : +114.9 מטר מעל פני הים. בניין מספר 7 : +114.9 מטר מעל פני הים. בניין מספר 8 : +104.0 מטר מעל פני הים. בניין מספר 9 : +105.0 מטר מעל פני הים. בניין מספר 10 : +106.0 מטר מעל פני הים. מספור המבנים הינו לפי מספרי המבנים בנספח הבינוי, נספח הבינוי מחייב לעניין הגובה בלבד..
- (4) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (5) כמצויין בנספח הבינוי.
- (6) בעת הוצאת היתר הבניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה לשטחי מצב"ר בין תאי השטח ביעוד מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תחזוקה</b>
<p>א. פתרונות לפינוי אשפה ייקבעו בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר בניה.                  ב. לא יתאפשר פינוי אשפה מרחוב לוי אשכול.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלא על גג הבניינים ו/או במרפסות השירות ו/או מאחורי מסתורי הכביסה.</p> <p>ב. לעת מתן היתר הבניה יותרו שינויים מנספח הבינוי המנחה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. תותר הקמתם של מבני עזר וחלקי בניין בתחום המרווח (בין קווי הבניין לגבולות המגרש) כגון רמפות וחדר אשפה, בכפוף לשמירה על 15% משטח המגרש פנוי מכל בינוי.</p> <p>ד. המרחב הקדמי לרחוב יאנוש קורצ'ק לא יפחת מ- 2 מ' וישמש לפיתוח נופי כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ה. ככלל, לא תיבנה גדר אחורית במגרשי המגורים לכיוון השביל במרכז השכונה בגבול עם השפ"פ, ככל שתידרש גדר עקב טופוגרפיה היא תהיה בגובה מינימלי ותקבע בתכנית עיצוב אדריכלית.</p> <p>נטיעת עצים חדשים</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרופפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מטרים.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים ומרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטרים בעלי פרטי איטום וניקוז.</p> <p>הנחיות לעניין נטיעות חדשות</p> <p>א. תכונות עצים שיש לתעדף: נותני צל סוככיים, חסכנים במים, מאוקלמים;</p> <p>ב. תכונות עצים שיש להימנע מהם: בעלי ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע, (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>ג. יש לקבוע אופי וסוג עצים בהתאם לאזורים האורבניים שבפרויקט, תוך התחשבות במשק המים הדליל. יש לפתח שיטות השקיה אלטרנטיביות ובלבד שאזורי הפיתוח יהיו ירוקים כל השנה.</p> <p>ד. מעל החניון התת קרקעי תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון, נטיעות ועצים מבוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ-כ-מטר וחצי.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>א. תקן החניה לרכב יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה ויהיה מרביל.</p> <p>ב. החניות תהיינה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ג. חניות אורחים עד 20% מסך יחידות הדיור.</p> <p>ד. חניות האורחים ישולבו בחניות המסחר והמשרדים, חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.</p> <p>ה. לא תתאפשר הצמדת חניות לאורחים ומסחר.</p> <p>ו. החניה תהיה תת-קרקעית ב"קו בניין 0" ותותר תחת כל תאי השטח המיועדים למגורים והמגרשים המיועדים לשפ"פ כחלל אחד רציף, כמתואר בנספח התנועה.</p> <p>ז. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שאר שטחי החניה.</p> <p>ח. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופנים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה</p>	

כללי: בתחום התכנית יותרו שימושים, שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

1. פסולת ביתית:

א. מיקום ונפח כלי האצירה הנדרשים, לרבות פסולת למחזור, תאושרנה על ידי אגף התברואה כתנאי למתן היתר.

ב. חדרימתחמי האשפה יהיו בגודל מתאים ועם תשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיתאפשרו מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

ג. חדרימתחם האשפה יאווררומוזג באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים אחרים.

2. רעש:

א. מפלס הרעש מהשימושים הגובלים במגורים לא יחרוג מהקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג -1992

ב. כתנאי למתן היתר, נדרשת חוות דעת של יועץ אקוסטי לבחינת ההשפעה הצפויה בנושא הרעש על השימושים הרגישים, קרי: מבני ציבור ומגורים. חו"ד תתייחס למערכות המכאניות במבנים ולשימושים של בחזית המסחרית. המלצות לפתרונות ואמצעי מיגון יוטמעו בהיתר הבניה.

ג. ביעוד של שימושים מעורבים, שטחי התפעול יהיו תת קרקעיים ותהיה הפרדה בין הכניסות לשימושים רגישים לבין שימושים מסחריים.

3. ביוב וניקוז:

א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. היתר אכלוס ושימוש במבנים מותנה בהשלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, בהתאם לתנאים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ד. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

4. מניעת זיהום אוויר ואוורור חניונים:

א. תכנון מערכות האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מבתי אוכל, וממערכות חירום (כגון גנרטור) יוגש למחלקה לאיכות הסביבה. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ג. פתחי כניסת האוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

ד. פליטת האוורור ממערכות האוורור של החניונים לא תהיה כלפי שטחי ציבור. כל מערכות האוורור יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף.

5. מניעת מטרדים בשלב ההקמה:

א. כללי:

1. הפעילות באתר ההריסה תבצע בימים ושעות שייקבעו בהיתר, בהתאם להוראות הדין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46


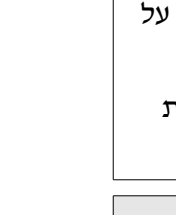
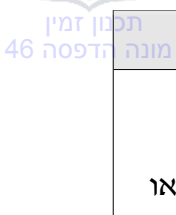


תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

איכות הסביבה	6.4
<p>2. בכל מקרה בו תידרש ביצוע עבודה בשעות הלילה, העבודה תתבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים ובמגבלות המשרד להגנת הסביבה, ובכפוף לכל דין, וכן בהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית קריית אונו.</p> <p>3. על הקבלן המבצע את העבודה לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים ופגיעה בסביבה, ובהתאם להוראות הדין.</p> <p>4. כתנאי להיתר הריסה ובניה, יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות ההריסה וההקמה.</p> <p>5. יש להבטיח שכל הציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979. טרם תחילת ביצוע העבודות יבוצעו ע"י הקבלן מדידות רעש לכלי העבודה המכאניים.</p> <p>6. מפלס הרעש מאתר החפירה לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>ב. פינוי פסולת בניין :</p> <p>7. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 ואו תיגרס לשימוש חוזר בתחום התכנית.</p> <p>8. לעת מתן היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. בהתאם להערכה ולהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית קריית אונו, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין.</p> <p>9. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלה, מחזור והטמנה, יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 בצו רישוי עסקים 1996.</p> <p>ג. רעידות : במידת הצורך, תבוצענה מדידות רעידות בחדרי המגורים הסמוכים בהם קיים חשש לגרימת מטרד או נזק. בהתאם לתוצאות המדידות יוחלט על נקיטת אמצעים המתאימים למניעת מטרד ונזק מרעידות.</p> <p>ד. אסבסט : תנאי להיתר בניה יהיה סקר אסבסט בתחום התכנית, אשר במידה ויימצא, יסומן מיקומו ותתווסף הנחיה לפינויו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים</p> <p>1. כל קבלן המפעיל ציוד מכני יחזיק בתחום העבודה אמצעי לאיסוף שמן במקרה של תקלה בציוד.</p> <p>2. באתר ההתארגנות יאוחסנו חומרי ספיחה למקרה שפיכה של דלקים ושמונים.</p> <p>ו. אבק</p> <p>1. על יזם התכנית להציג, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, את הדרכים למניעת מטרדי אבק מדרכים לא סלולות, מפריקה והעמסה של</p>	
בניה ירוקה	6.5
<p>התכנון של בנייני המגורים ומבני הציבור יושלבו את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים)" בגרסתו המעודכנת לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך. על כל מבנה לקבל אישור עמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או מכון הסמכה מוכר אחר להתאמת הבניין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד מינימאלי של 55 נקודות לעמידה בתו תקן של בניין ירוק.</p>	
איחוד וחלוקה	6.6
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק. בהתייחס לתחום המסומן</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p><b>6.6 איחוד וחלוקה</b></p> <p>לאיחוד וחלוקה על פי התשריט.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה של תא השטח למספר מגרשי משנה בתשריט חלוקה או בדרך אחרת, בהתאם לדין.</p> <p>ג. שטחים המיועדים להקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון לעיריית קרית אונו, ירשמו על שמה ללא תמורה, בכפוף לכל דין והוראת היועץ המשפטי לממשלה.</p> <p>ד. השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים ( תאי שטח 310-301) ירשמו על שם הרשות המקומית</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>ניהול מי נגר יהיה בהתאם לסעיף 6.2 להוראות תכנית 508-0252536.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p><b>6.8 סטיה ניכרת</b></p> <p>צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p><b>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות תמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן - תמ"א/2/4) על שינוייה, לרבות תמ"א 2/2/4 המאפשרת חריגה ממגבלות הבניה לגובה בכפוף לקבלת אישור הועדה למר"מ (מתחמי רעש מטוסים), עמידה בדרישות בטיחות טיסה, כפי שייקבעו על-ידי רשות התעופה האזרחית ובהתייעצות עם רשות שדות התעופה.</p> <p>הוראות תמ"א/2/4 על שינוייה יגברו על האמור בתכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה לתמ"א/2/4. גובה הבניה המרבי המותר לפי תמ"א/2/4 מסומן בתשריט של התכנית, וקבלת היתר בניה בחריגה ממנו תהיה כפופה לאישור הועדה למר"מ בהתאם לתמ"א/2/2/4. בנוסף, חלות על התכנית הגבלות בניה לגובה בגין נתיב טיסה. התכנית קיבלה את אישור הועדה למר"מ ביום 21.2.2017.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה הינו תיאום גובה המבנה עם רת"א ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה ולתאום והודעה על הקמת המבנה.</p> <p>ג. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ועמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה ולתאום והודעה על הקמת המתקן.</p> <p>ד. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועורנים בזמן הבניה לא יחרוג מהגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה בנמל התעופה בן גוריון כפי שייקבע במענה רת"א.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. תנאי לאכלוס מבנה המגורים האחרון יהיה השלמת הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים או הבטחת סיום ביצועם במועדים שייקבעו על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להיתר אכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>התנאים למתן היתר בניה בשטח התוכנית יהיו כדלקמן :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכה של תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מגיש הבקשה להיתר ואישורה של תכנית זו ע"י הוועדה המקומית. תכנית העיצוב האדריכלי תוגש בקנ"מ 1:500 או 1:250 (בהתאם להנחיות מהנדס העיר) על רקע מפת מדידה ותכלול את הפרטים הבאים :</p> <p>א. העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בנין וחומרי גלם.</p> <p>ב. קביעת הסדר לפינוי אשפה בתחום מגרשי הבניה.</p>

## תנאים למתן היתרי בניה

- ג. תיאור של הפיתוח הסביבתי שיכלול בין היתר:
  2. גינון ונטיעת עצים.
  3. הגשת מפרט לשימור עצים בוגרים שמתחתם או בסביבתם תעשה בניה תת קרקעית או מעבר, על פי נוהל פקיד היערות לצורך מתן פתרונות הנדסיים בנושא.
  4. תכנון סופי של הדרכים, מדרכות, דרכים משתלבות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש, שבילי הולכי רגל ונטיעות לאורך הכבישים.
  5. תכנית הנדסית לניהול נגר אשר תבטיח קליטת נגר וחלחול לתת הקרקע בתחומי הפרויקט, ניקוז מעל מרתפים וניקוז שטחים מרוצפים.
  6. ניתן יהיה לתת היתר בניה לכל אחד מהמבנים בנפרד.
  7. תנאי למתן היתר בניה ראשון להקמת בניין מגורים בשטח התכנית - תכנון מרתפי החניה לכל מגרשי המגורים.
  8. תנאי לקבלת היתר ביחס לכל מתחם, כאמור בסעיף 7 להלן- תכנון מפורט של פתרון חניה מלא לכל בניין או בניינים שיוקמו במסגרת היתר הבניה המבוקש באותו שלב, כולל תכנון כניסה/ות ויציאה/ות לחניון לפי התכנון הסופי. אם אין אפשרות להתאמת הכניסות או היציאות לתכנון הסופי בשל כך שמדובר בשלב מוקדם, יתוכנן כבש זמני (רמפה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
  9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
  10. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם, וכל זאת בתנאי שקיים בסביבת התכנית קו חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
    11. איכות הסביבה:
      - א. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, קבלת ההיתר מותנת בהצגת התקשרות של בעל ההיתר עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין, ובמתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר והפסולת כאמור לעיל.
      - ב. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הגשת הצהרה על הערכת כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך ההריסה והבינוי, וקביעת הוראות בדבר גריסה, מחזור ופינוי.
      - ג. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין אשר תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המחלקה לאיכות הסביבה תחליט האם וכמה מפסולת הבניין תיגרס באתר ו/או תועבר לאתר לטיפול בפסולת בניין וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: כמות הפסולת, סמיכות לשימושי קרקע רגישים, מרחק וזמינות של תחנת מעבר או מתקן לגריסת פסולת ושיקולים נוספים ככל שתמצא לנכון.
      - ד. תנאי להיתר הריסה ובניה יהא הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.
  - ככל שכמות עודפי העפר המצטברים בתחום התכנית תהיה מעל 50,000 מ"ק, מסמך "ניהול האתר" יכלול התייחסות למאזן עבודות עפר, שינוע חומרים אל הפרויקט וממנו, שימוש באתרי ויסות זמניים וכדו'.
  - תכנית ניהול האתר תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.
  - ה. תנאי להיתר בניה יהא הצגת אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

## 6.11

## תנאים למתן היתרי בניה

- ו. במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, תנאי להיתר הריסה יהא ביצוע סקר לאומדן כמויות אסבסט וקביעת הנחיות לפינויו בתאום מול המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לדין.
- ז. אישור התקשרות עם מכון התקנים / מכון הסמכה אחר לבניה ירוקה, כתנאי להיתר.
- ח. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה היתר בניה לשטחים הציבוריים הפתוחים (תאי שטח 600 ו-602).
- ט. תנאי למתן היתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לבחינת ההשפעה הצפויה בנושא הרעש על השימושים הרגישים, קרי: מבני ציבור ומגורים. חוו"ד תתייחס למערכות המכאניות במבנים והוראותיה יוטמעו בהיתר.
- י. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור רשות המים לקיומו של פתרון מספק להזרמת השפכים.
- יא. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לתכניות הנדסיות מפורטות לפתרון ביוב. ההיתר יכלול פרוט שלבי ביצוע באופן שאלו יבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים האזורית עד גמר הבניה.
- יב. השטחים בתשריט המסומנים בזיקת הנאה, תירשם לגביהם זיקת הנאה במרשם המקרקעין.

## 6.12

## תשתיות

- כללי
1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר), ביוב מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.
  2. ככל שלא ניתן להטמין תשתיות בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטריד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה.
  3. תשתיות, ככל שתידרש, לא תחרוג מתכסית מקסימלית של 85% (על ובתת הקרקע).
- חשמל:
4. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.
  5. תותר הקמת תחנות השנאה ותחנות משנה סגורה, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות ההשנאה, תחנות המשנה וחדרי הטרפו יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל.
  6. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.
  7. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.
- גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
8. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:
    - א. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.
    - ב. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים;
    - ג. מדרכות ושבילים.
  9. כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי לחלוקה בלחץ נמוך יוקמו בהתאם למפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי.
  10. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני



<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
	גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה בהתאם לדין.
<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>התכנית תמומש בשלושה מתחמים נפרדים, באופן שכל מתחם יוקם בשלמות וכמפורט להלן:</p> <p>א. מתחם צפוני - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 201, 202, 203, 204, והקמת בניינים חדשים 1, 2, ו-3 כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מתחם מרכזי - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 194, 197, 200, 206, והקמת מבנים חדשים מס' 4, 5, 9, ו-10, כמסומן בנספח הבינוי ופינוי המגרש הציבורי ובניית מגרש לבניני ציבור בתא שטח 700.</p> <p>ג. מתחם דרומי - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 195, 196, 198, 199, 205, והקמת מבנים חדשים מס' 6, 7, 8, כמסומן בנספח הבינוי. אין חשיבות לסדר מימוש המתחמים, כלומר ניתן למשל להקים קודם כל את המתחם הדרומי ואחריו את המתחם המרכזי ואחריו את המתחם הצפוני או כל סדר אחר. כן ניתן יהיה להקים שני מתחמים או יותר במקביל. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להתיר שינויים בהרכב השלבויות. יינתן פתרון תנועתי לכל שלב ביצוע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצועה של תכנית זו הינו 15 שנה מיום תחילתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46