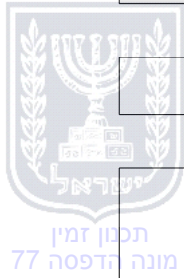


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0252536

התחדשות עירונית מתחם לוי אשכול דרום



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **קרית אונו**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
22/05/2017

להפקיד את התכנית
14/03/2018

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

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות הליך של פינוי בינוי. שטח התוכנית הינו כ-30 דונם והוא מצוי בין רחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).

בשטח התוכנית קיימים כיום 11 מבני מגורים הכוללים 232 יח"ד סה"כ. המבנים הקיימים מתאפיינים בבנייה ישנה ולא איכותית ואינם ממצים את האפשרויות הגלומות בשטח התוכנית.

התוכנית מציעה להקים במקום המבנים הקיימים, 10 מבנים חדשים שיכללו סה"כ 690 יחידות דיור חדשות.

בשטח מגרשי המגורים ישולבו שטחים מבונים לצורכי ציבור (מצבריים) וכן חזית מסחרית, וכן יוקצה מגרש נפרד נוסף עבור מבנים ומוסדות ציבור.

התוכנית מציעה גם להוסיף שטחים ציבוריים פתוחים בהיקף כולל של כ-3 דונם לרווחת הציבור, לרבות רצועה של שטח ציבורי פתוח לאורך שדרות לוי אשכול, שתאפשר את הרחבת הטיילת לאורך הרחוב וכן שטחים פרטיים פתוחים.

התכנית תהווה מנוף להתחדשות עירונית של הסביבה על ידי הגדלת מלאי הדירות, יצירת דופן עירונית פעילה, שיפור החזות, יצירת מרקם עירוני בעל איכויות סביבה גבוהות ומודרניות ומקור משיכה לאוכלוסייה חזקה. בכך תתרום התוכנית לעיר מבחינה אורבאנית וסביבתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

התחדשות עירונית מתחם לוי אשכול דרום

שם התכנית

508-0252536

מספר התכנית

30.304 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 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

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה תל אביב



1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח' לוי אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6497	מוסדר	חלק	194-206, 212	209, 211, 214, 222, 319-320

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

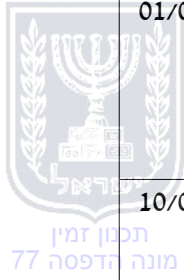
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 38. הוראות תכנית תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2 / 2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 412 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ 412
30/01/2012	2338	6369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 413 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ 413
30/01/1986	1297	3297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 212 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 212

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 237	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 237 ממשיכות לחול.	4119	3203	10/06/1993
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
508-0293589	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0293589 ממשיכות לחול.	7644	2376	17/12/2017
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		30/01/2018	יהודה פייגין	04/01/2018		1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא		26/02/2018	יהודה פייגין	26/02/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		28/02/2018	סבטלנה פישמן	27/02/2018		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		28/02/2018	אלי גיאן	27/02/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא		04/02/2018	אמיר פישלר	01/02/2018	58		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תשתיות גרפי	30/01/2018	ולנטינה אנטוני	30/01/2018	3		מנחה	תשתיות
לא	ניספח תשתיות מילולי	01/02/2018	ולנטינה אנטוני	09/01/2018	1		מנחה	תשתיות
לא	ניספח ניקוז מילולי	01/02/2018	ולנטינה אנטוני	09/01/2018		1: 250	מנחה	ניקוז
לא	ניספח ניקוז גרפי	29/01/2018	ולנטינה אנטוני	25/01/2018	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא		03/11/2016	יהודה פייגין	03/11/2016		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12/01/2017	לואיס בר-ניר	02/01/2017	10		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו	קרית אונו	הנשיא	54	03-5311119	03-5311138	riki@kiryat ono.muni.il
	פרטי			החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית - קריית אונו	בני ברק	בר כוכבא	21	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		5145503 42	החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית - קריית אונו	בני ברק	בר כוכבא	21	077-2702000	077-2702001	meir@cnaan.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
riki@kiryatono.muni.il	03-5311138	03-5311119	54	הנשיא	קרית אונו	הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו				בבעלות רשות מקומית
michal@heulaw.com	03-7553856	03-7553855	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דיירי הבתים המשותפים ע"י עו"ד עופר אבן		עופר אבן		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Feigin@feignarch.co.il		03-6738478	19	מעלה הצופים	רמת גן	פייגין אדריכלים	07199	יהודה פייגין	עורך ראשי	
bermanb@netvision.net.il	04-8522941	04-8523602	61	דרך העצמאות	חיפה	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	517		מודד	
LANDUSE@bezeqint.net		03-5615155	28	המסגר	תל אביב-יפו	לנדיוז בע"מ	35830	אלי גיאן	יועץ תחבורה	
office@ah-eng.co.il	03-5706580	03-5706582	8	כנרת	בני ברק	א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	91023	ולנטינה אנטוני	יועץ תשתיות	
louis@urbancs.co.il	03-7526182	03-6102817	1	ז'בוטינסקי	רמת גן	אורבניקס בע"מ		לואיס בר-ניר	מתכנן	פרוגרמטור

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	אמיר פישלר	557676228	נתיבות יצירה שמאות יזום וניחול בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	282	03-5467780	03-5467794	amir@netivot- yetzira.com
	יועץ נופי	סבטלנה פישמן	312986674	פישמן סבטלנה	פתח תקוה	לנדוי שמואל חיים	13	03-9346928		fishmansv@g mail.com
	יועץ סביבתי			אורבניקס בע"מ	רמת גן	זיבוטינסקי	1	03-6102817	03-7526182	noam@kaya mutshefa.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים וחזית מסחרית, וכן קביעת הוראות להקמת מבני ציבור, חניונים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד המקרקעין בשטח התוכנית לייעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
2. קביעת השימושים המותרים בכל אחד מהייעודים.
3. קביעת זכויות בניה להקמת 690 יח"ד.
4. קביעת זכויות לחזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול.
5. קביעת זכויות לשימושים ציבוריים.
6. הגדלת מספר הקומות המותר מ-4 או 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לעד 19 קומות ועוד קומה טכנית.
7. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
8. קביעת הוראות בינוי להקמה של 10 מבני מגורים חדשים משולבים בבניה מרקמית.
9. קביעת הוראות למתן היתר בניה, שימור מי נגר עילי ומגבלות בניה לגובה לפי תמ"א 2/4 ותמ"א 2/2/4.
10. קביעת הוראות לפיתוח המגרשים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	800
דרך מוצעת	900
מבנים ומוסדות ציבור	700
מגורים ד'	305 - 301
שטח פרטי פתוח	502 - 500
שטח ציבורי פתוח	602 - 600



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	700
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	304
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	502
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	602 - 600
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	900
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	700
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	304 - 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	502, 500
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	602 - 600
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	800
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	800
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	700
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	305, 304, 302
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	502
זיקת הנאה	מגורים ד'	301
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	502 - 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	500
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	500
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	601
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	700
להריסה	מגורים ד'	304 - 301
להריסה	שטח פרטי פתוח	502, 500
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601, 600
מבנה מוצע	דרך מאושרת	800
מבנה מוצע	דרך מוצעת	900
מבנה מוצע	מגורים ד'	305 - 301
מבנה מוצע	שטח פרטי פתוח	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	305 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	502 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601, 600

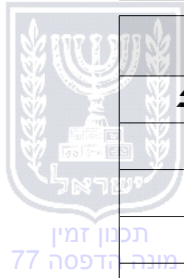
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	11,229	37.06
מבנים ומוסדות ציבור	2,200	7.26
מגורים ג'	13,345	44.04
מגורים ד'	3,030	10
שצ"פ	500	1.65

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	30,304	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.99	9,391.17	דרך מאושרת
0.68	205.52	דרך מוצעת
5.47	1,657.73	מבנים ומוסדות ציבור
44.75	13,562.33	מגורים ד'
8.29	2,512.46	שטח פרטי פתוח
9.82	2,975.17	שטח ציבורי פתוח
100	30,304.38	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</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, חדרים 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 כגון חנויות, מסעדות בתי קפה, בנקים וכיוצ"ב. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין או לסביבה.</p> <p>ד. 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	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</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 103 מ"ר ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר תכסית מקסימלית של 85% מעל הקרקע ומתחת לקרקע.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. מס' קומות: ברח' יאנוש קורצ'ק: קומת קרקע ועוד 7 קומות עיליות ועוד קומה טכנית. ברח' לוי אשכול: קומת קרקע ועוד 15 עד 18 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> <p>2. גובה קומה טיפוסית: עד 3.5 מטרים ברוטו.</p>





4.1	מגורים ד'
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מרווחים בין בניינים</p> <p>המרווח בין המבנים לא יפחת מ- 10 מטרים ביחס ל- 10 קומות הראשונות, כולל קומת הקרקע ולמעט שטחי מסחר.</p> <p>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.</p> <p>2. דירות קטנות</p> <p>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.</p> <p>3. מחסנים</p> <p>תותר בניית מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליחיד בתת הקרקע בלבד.</p> <p>4. דירות גן</p> <p>לדירות הגן ניתן להצמיד שטחי גינה ומרתפים. לא ניתן יהיה להפנות דירות גן לחזית.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>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 4.1.2 ו' להלן.</p> <p>יותר מסחר שכונתי שמותאם לשכונת מגורים ושאינו יוצר מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדי רעש או ריח משטחי המסחר.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>מצב"ר</p> <p>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.</p> <p>ב. מיקומי המצבר"ים המופיעים בנספח הבינוי הינם מנחים ומיקומם המדויק ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>

מגורים ד'	4.1
<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה והוא יהיה מירבי</p> <p>2. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. יותקנו חניות אורחים בהיקף של 20% מסך יחידות הדירור. חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.</p> <p>4. החניה תהיה תת-קרקעית ב"קו בניין 0" ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים והמגרשים המיועדים לשפ"פ.</p> <p>5. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שטחי החניה למסחר</p>	<p>ז</p>
<p>חלוקה ו/ או רישום חלוקה למגרשים</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה של תא השטח למספר מגרשי משנה בתשריט חלוקה או בדרך אחרת, בהתאם לדין.</p>	<p>ח</p>
<p>תנועה</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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>ט</p>
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
	4.2.1
שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות קהילה.	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטח הכולל המותר לבניה יהיה כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 5.</p> <p>2. תכסית הבינוי מעל מפלס הקרקע יהיה עד 70%.</p> <p>3. תותר הקמת 4 קומות מרתפי חניה בתכסית של עד 85%.</p> <p>שטחי הציבור הכלולים בתחום האיחוד וחלוקה הם:</p> <p>מגרשים 600, 601, 700, 800 ו-900 יופרשו במסגרת האיחוד וחלוקה וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים (תאי שטח 301, 302, 303 ו-304) יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	<p>א</p>
4.3 שטח ציבורי פתוח	



שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, עצי צל, שבילים להולכי רגל, פרגולות, פינות שעשועים ומתקני משחקים ומתקנים לרווחת הציבור.</p> <p>2. לא תותר חנייה עילית או תת קרקעית בתחום השצ"פ.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תשתיות הנדסיות יהיו ייעודיות לשימושי השצ"פ ויוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. כל שצ"פ ששטחו מעל 500 מ"ר, יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו תהיה בלתי מרוצפת וזאת לרבות שטחים המיועדים למעברי רכב כיבוי. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, הרי שעדיין מחצית משטחו חייבת בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. בכל מקרה, הריצוף בשצ"פ ייעשה באמצעות שימוש בריצוף נקבובי וחדיר.</p> <p>2. תותר גישה לרכב חרום בשטחי השצ"פ כמפורט בנספח התנועה המנחה.</p>	
שטח פרטי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. 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.</p> <p>2. בשטח השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ויהיה בו מילוי אדמה גננית.</p> <p>3. רישום זיקות ההנאה יעשה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>4. תיאסר הקמת גדרות בגבול שבין מגרשי השפ"פ לבין מגרשי השצ"פ. עומק האדמה הגננית יהיה כ- 1.5 מטרים.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</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>	
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
הוראות	4.5.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>רוחב המדרכות לא יפחת משלושה מטרים והן תהיינה נטועות עצי צל.</p>	
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1

4.6	דרך מוצעת
	<p>א. דרכים, פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים</p> <p>ב. כל המתקנים והאביזרים הדרושים לתפעול דרך, כולל אביזרי בטיחות ומתקני בטיחות.</p> <p>ג. קווי תשתית תת קרקעיים, מתקני תשתית תת קרקעיים ומבני תשתית תת קרקעיים.</p>
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2685	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 19	(2)	(1) 179	70	10384	8055	18437	2596	301	מגורים	ד'		
	(4)	(4)	(4)	(4)								(5) 300		301	מגורים	ד'		
	(4)	(4)	(4)	(4)							60	300		301	מגורים	ד'		
3765	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(6) 19		251		16740	11295	25853	4185	302	מגורים	ד'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)								(7) 300		302	מגורים	ד'		
	(4)	(4)	(4)	(4)							240	700		302	מגורים	ד'		
2400	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(8) 19		160		10972	7200	16480	2743	303	מגורים	ד'		
	(4)	(4)	(4)	(4)								(5) 300		303	מגורים	ד'		
	(4)	(4)	(4)	(4)							170	500		303	מגורים	ד'		
1050	(4)	(4)	(4)	(4)	4	9		70		11380	3150	7210	2845	304	מגורים	ד'		
	(4)	(4)	(4)	(4)								(5) 300		304	מגורים	ד'		
450	(4)	(4)	(4)	(4)	4	9		30		4772	1350	3090	1193	305	מגורים	ד'		
	(4)	(4)	(4)	(4)								(5) 300		305	מגורים	ד'		
	(4)	(4)	(4)	(4)	4	2			50	6632	800	1922	1658	700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
					4					2760			607	500	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
					4					252			63	501	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
					4					7368			1842	502	שטח פרטי פתוח	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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) הגובה המצוין בטבלה הינו ביחס למפלס הכניסה (+0.00) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכוונות ומעליות. מפלס הכניסה למבנים מצוין בנספח הבינוי המנחה.
- (2) במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד.
- (3) במסגרת מתן היתר בניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל.
- (4) מתחת למגרשים המיועדים לשטחים פרטיים פתוחים יותרו שטחי חניה עבור השימושים העיקריים המותרים במגרשים המיועדים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- (5) שטחי המסחר לתאי שטח 301-303 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח ועד 300 מ"ר לכל בניין.
- (6) 1500 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור בקומות הקרקע של תאי שטח 301-305 בקומות הקרקע. ככל שידרש 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.
- (7) לעת מתן היתר בניה ניתן להעביר זכויות בניה ויחידות דיור בין המגרשים 301 עד 305. וכן ניתן להעביר שטחי חניה בין מגרשים 301 עד 305 ומגרשים 501 ו-502 והכל תוך שמירה על 15% שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי מתוך סך כל שטח המגרשים בייעוד מגורים ושפ"פ.
- (8) התכסית המקסימלית למגרשי המגורים למבני הציבור ולשפ"פ תהיה 85%. התכסית המקסימלית בשצ"פ תהיה עד 50%.
- (9) 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.
- (10) צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הדירות חושבו לפי 103 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות עילי לדירה.
- (2) 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 : +89.0 מטר מעל פני הים.
בניין מספר 9 : +89.0 מטר מעל פני הים.
בניין מספר 10 : +89.0 מטר מעל פני הים.

מספור המבנים הינו לפי מספרי המבנים בנספח הבינוי המנחה..

- (3) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) בעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה לשטחי מצב"ר בין תאי השטח בייעוד מגורים..
- (6) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (7) בעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה לשטחי מצב"ר בין תאי השטח בייעוד מגורים.
- (8) הערך מתיחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
<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 כסות זמין מונה הדפסה 77 רמפות וחדר אשפה, בכפוף לשמירה על 15% משטח המגרש פנוי מכל בינוי.</p> <p>ד. המרחב הקדמי לרחוב יאנוש קורצ'יק לא יפחת מ- 2 מ' וישמש לפיתוח נופי כמסומן בנספח הבינוי.</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 מרוצפים 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>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>1. בתחום התכנית יהיו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר חלחול לתת הקרקע של כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. עומק אדמה גננית יהיה כ- 1.5 מטרים לפחות לצורך נטיעות וחלחול. האדמה הגננית תמוקם בכל שטח התכנית הפנוי מבינוי, לרבות מעל מרתפי החניה</p> <p>2. בנוסף לאמור לעיל, ניתן יהיה להשתמש במתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, וזאת כמערך משלים בלבד למתקני השחייה ולחלחול.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>הנגר העילי בתחומי התכנית ומחוצה לה יופנה לאזורים המגוננים ולפתחי הנטיעה של העצים.</p> <p>4. המקטע המחורץ של בור החלחול יותקן אל שכבת קרקע מוליכה. כפי שתימצא באפיון חתך הקרקע.</p>	

	ניהול מי נגר	6.2
	תבוצע תחזוקה שנתית לבורות החלחול ולשוחות השיקוע; יותקן מערך הגנה על בורות החלחול, כגון שוחת שיקוע, להגנה מפני פסולת גסה ומוצקים מרחפים.	
	איחוד וחלוקה	6.3
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק. בהתייחס לתחום המסומן לאיחוד וחלוקה על פי התשריט.	
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
	<p>1. 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.</p> <p>2. 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>3. 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>4. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מהגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה בנמל התעופה בן גוריון כפי שייקבע במענה רת"א.</p>	
	רישום שטחים ציבוריים	6.5
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהליך של הפקעה או רישום על פי סעיף 125 לחוק.</p> <p>שטחי הציבור הכלולים בתחום האיחוד וחלוקה הם:</p> <p>מגרשים 600, 601, 700, 800 ו-900 אשר יופרשו במסגרת האיחוד וחלוקה וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים (תאי שטח 301, 302, 303 ו-304) יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
	חניה	6.6
	<p>1. תקן החניה לרכב יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה ויהיה מרבי.</p> <p>2. החניות תהיינה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. חניות אורחים עד 20% מסך יחידות הדיוור.</p>	
	סטיה ניכרת	6.7
	1. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.8
	התנאים למתן היתר בניה בשטח התוכנית יהיו כדלקמן:	

תנאים למתן היתרי בניה

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:
 - א. העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בנין וחומרי גלם,
 - ב. קביעת הסדר לפינוי אשפה בתחום מגרשי הבניה.
 - 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. 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.
12. 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 היתר 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



תכנון זמין
הדפסה 77



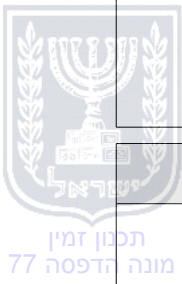
תכנון זמין
הדפסה 77



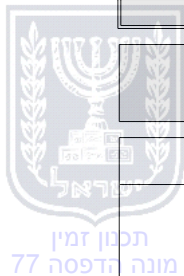
תכנון זמין
הדפסה 77

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>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. 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. חו"ד תתייחס למערכות המכאניות במבנים והוראותיה יוטמעו בהיתר. יג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור רשות המים לקיומו של פתרון מספק להזרמת השפכים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. היטל השבחה ייגבה בהתאם לדין.</p>	
<p>תחזוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. פתרונות לפינוי אשפה ייקבעו בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר בניה. ב. לא יתאפשר פינוי אשפה מרחוב לוי אשכול.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>התכנון של בנייני המגורים ומבני הציבור ייכלול 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>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</p>
<p>מבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.13</p>
<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</p>	

איכות הסביבה	6.13
<p>פסולת באופן שיתאפשרו מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>ג. חדר/מתחם האשפה יאוורר/ימוזג באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים אחרים.</p> <p>2. רעש:</p> <p>א. מפלס הרעש מהשימושים הגובלים במגורים לא יחרוג מהקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992</p> <p>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.</p> <p>ג. ביעוד של שימושים מעורבים, שטחי התפעול יהיו תת קרקעיים ותהיה הפרדה בין הכניסות לשימושים רגישים לבין שימושים מסחריים.</p> <p>3. ביוב וניקוז:</p> <p>א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. היתר אכלוס ושימוש במבנים מותנה בהשלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, בהתאם לתנאים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>4. מניעת זיהום אוויר ואוורור חניונים:</p> <p>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.</p> <p>ב. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. פתחי כניסת האוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ד. פליטת האוורור ממערכות האוורור של החניונים לא תהיה כלפי שטחי ציבור. כל מערכות האוורור יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף.</p>	
איכות הסביבה	6.14
<p>מניעת מטרדים בשלב ההקמה:</p> <p>א. כללי:</p> <p>1. הפעילות באתר ההריסה תתבצע בימים ושעות שייקבעו בהיתר, בהתאם להוראות הדין.</p> <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</p>	



איכות הסביבה	6.14
<p>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 חומרי בניה או ממערומי עפר בשטח התכנית.</p> <p>2. חל איסור על עבודה הגורמת לאבק בתנאי מזג אוויר קיצוניים כגון יובש ורוח חזקה לכיוון שימושים רגישים.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.15
<p>1. תנאי לאכלוס מבנה המגורים האחרון יהיה השלמת הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים או הבטחת סיום ביצועם במועדים שייקבעו על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להיתר אכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. 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>	



תשתיות	6.16
<p>כללי</p> <p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר), ביוב מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה.</p> <p>3. תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מתכסית מקסימלית של 85% (על ובתת הקרקע).</p> <p>חשמל:</p> <p>4. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>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.</p> <p>6. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>7. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>8. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים;</p> <p>ג. מדרכות ושבילים.</p> <p>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.</p> <p>10. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>	

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, 200, 197, 206, והקמת מבנים</p>	

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>חדשים מס' 4, 9, 5 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 תנועתית לכל שלב ביצוע.</p>	



7.2 מימוש התכנית

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

