

24/1/02

מוקדמות מסי.....

מאשרת

מחוז תל - אביב

מרחב תכנון מקומי "אוננו"

קרית - אוננו

תוכנית מיתאר מסי תמ"מ/281 - "פסגת-אוננו"
תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים
שינוי לתוכניות R/6 ופת 2000.

המתכנן: מ. אמריו - א. מאיוס - אדריכלים

1998	אוקטובר
1998	דצמבר
1999	פברואר
1999	מרץ
1999	אפריל
1999	דצמבר
2000	יוני
2001	מאי
2001	יולי
2002	ינואר

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך-פתח-תקווה, 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאשרת

מחוז תל - אביב

מרחב תכנון מקומי "אוננו"
קרית - אוננו

תוכנית מיחאר מס' תמ"מ/281 - "פסגת-אוננו"
תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים
שינוי לתוכניות R/6 ופת 2000.

המתכנן: מ. אמריו - א. מאיוס - אדריכלים

אוקטובר 1998
דצמבר 1998
פברואר 1999
מרץ 1999
אפריל 1999
דצמבר 1999
יוני 2000
מאי 2001
יולי 2001
ינואר 2002

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-שוק 116, תל אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאשרת

דף 2 מתוך 23

1. שם התוכנית:
 תוכנית זו תיקרא תוכנית מיתאר מפורטת מס' תמ"מ/281 -
 "פסגת-אונו", להלן "התוכנית". תוכנית לאיחוד וחלוקה
 מחדש שלא בהסכמת הבעלים. שינוי לתוכניות R/6 ופת-2000
 - להלן "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית
התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 2.1 תקנון ובו דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון" (מס'
 עמודים 23).
 2.2 תשריט ובו תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000, תוכנית מצב קיים
 בקנ"מ 1:2500 ותוכנית מצב מוצע בקנ"מ 1:1250 - להלן
 "התשריט".
 2.3 נספח בינוי ועיצוב אדריכלי מנחה בקנ"מ 1:1250 - להלן
 "נספח הבינוי".
 2.4 נספח תנועה וחניה מנחה - להלן "ניספח התנועה".
 2.5 לוח הקצאות וטבלת איזון.
 2.6 נספח ביוב.
 2.7 נספח ניקוז.
 2.8 נספח אספקת מים.

כל מסמך ממסמכי התוכנית הינו חלק בלתי נפרד מהתוכנית
 בשלמותה.

3. תחולת התוכנית:
 תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
 ב"תשריט", גוש 6370, חלקות: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21.

4. גבולות התוכנית ומיקומם:
 מקום התוכנית הוא מחוז ת"א, קרית-אונו. גבולות התכנית
 הינם:
 צפון - גוש 6371.
 מזרח - גוש 6716, 6717.
 מערב - דרך לוי אשכול.
 דרום - גוש 6496.

5. שטח התוכנית: 393.678 דונם.

6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתיכנון ובניה "אונו".

8. יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתיכנון ובניה "אונו" ומנהל
 מקרקעי ישראל.

9. עורך התוכנית: מ. אמריו - א. מאיוס - אדריכלים, נחלת יצחק
 8 ת"א, טל. 6094166/5, פקס: 6910685.

10. מטרת התוכנית

תכנון מחדש של המתחם ע"י שינוי יעוד מדרך קיימת ושינוי
 יעוד של שטח חקלאי כמפורט להלן:

- 10.1 קביעת אזור מגורים מיוחד 1 הכולל סה"כ 317 יח"ד,
 5 ו-8 קומות מעל קומת כניסה, מרתפי חניה ו-ש.פ.פ.
- 10.2 קביעת אזור מגורים מיוחד 2 הכולל סה"כ 836 יח"ד.
 19 קומות מעל קומת כניסה, מרתפי חניה ו-ש.פ.פ.

מינהל מקרקעי ישראל

מ.ת.ת.מ.

ירך פתח תקוה 101, תל אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאשרת

דף 3 מתוך 23

- 10.3 קביעת אזור מגורים מיוחד 3 ובו חלופה א': סה"כ 228 יח"ד, 19 קומות מעל קומת כניסה, מרתפי חניה ו-ש.פ.פ. חלופה ב': בניה לדיור מוגן, סה"כ 456 יח"ד לדיור מוגן.
- 10.4 קביעת שטח לפארק מדע ב-6 קומות מעל מרתפי חניה. סה"כ שטחים עיקריים 96.757 מ"ר.
- 10.5 קביעת שטח למסחר, משרדים, שרותי בריאות ו-ש.פ.פ.
- 10.6 קביעת שטח למועדון ספורט + מבנים + שטח למועדון ספורט פתוח.
- 10.7 קביעת שטחים למבני ציבור.
- 10.8 קביעת שטח ציבורי פתוח.
- 10.9 קביעת שטח למפעל מים לתחמ"ש ומיתקנים טכניים.
- 10.10 קביעת רשת דרכים חדשות, דרכים משולבות ושטח לתכנון נופי, ביטול דרכים קיימות.
- 10.11 קביעת הוראות ותקנות בניה לאזורים השונים והוראות להריסת מבנים.
- 10.12 קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני לשטח התוכנית.
- 10.13 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של התוכנית ללא הסכמת הבעלים ובהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה חש"ה - 1965.
- 10.14 קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה.
11. הוראות התוכנית
השימושים המותרים, אופן הבניה והפיתוח בתחום התוכנית יהיו כמפורט להלן:

11.1 אזור מגורים מיוחד 1

השימושים המותרים יהיו:

על פני הקרקע: מגורים ושטחי שרות נלווים.
מתחת לפני הקרקע: שטחי שרות כהגדרתם בתקנות הישוב שטחים, מחסנים לדיירים (לא יעלו על 6 מ"ר ליח"ד), חניות.

11.1.1 מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט להלן:

במגרש 101 - 30 יח"ד
במגרש 102 - 30 יח"ד
במגרש 103 - 30 יח"ד
במגרש 104 - 30 יח"ד
במגרש 105 - 30 יח"ד
במגרש 106 - 65 יח"ד
במגרש 107 - 34 יח"ד
במגרש 108 - 34 יח"ד
במגרש 109 - 34 יח"ד

סה"כ: 317 יח"ד בשטח עיקרי כמפורט
בסעיף 11.10.1 (כולל שטח חדרים על הגג).

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

רח' פינת תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

11.1.2 ניתן יהיה להעביר יחידות דיור בין המגרשים בינם לבין עצמם בהסכמת בעליהם בלבד, בתנאי שסך כל יחידות הדיור במגרשים אלו לא ישתנה וכן לא ישתנה סה"כ שטחי הבניה העיקריים, ובתנאי מתן הקלה עם פרסום כדין, הכל במסגרת המותר וכן בהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטונית כמפורט בסעיפים 12.1.2 ו- 12.3.1 דלהלן.

11.1.3 תכנית הבניין לא תעלה על 40% משטח המגרש. תכנית המרתף לא תעלה על 70% משטח המגרש כולל ה-ש.פ.פ. ניתן להגדיל תכנית המרתפים ל-80% באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שימצא בכל מגרש פתרון לבורות חלחול למי נגר ולהנחת תשתיות ולנטיעות. הגדלת תכנית המרתפים מעל 80% תהווה סטייה ניכרת לתכנית בשל פגיעה אפשרית ביכולת שימור הנגר העילי.

11.1.4 גובה הבניין בין 5-8 קומות מעל קומת כניסה זמרתף אחד ובנוסף תותר קומת גג חלקית לשרותים הנדסיים טכניים ולחדרים על הגג הצמודים ליח"ד בקומות העליונות בשטח של 23 מ"ר במוצע כ"א הכלול בסה"כ שטח עיקרי שבטבלה 11.10.1. בשטח עיקרי ממוצע.

11.1.5 קווי הבניה יהיו:

- לרחוב - כמסומן בתשריט.
- לצד - כמסומן בתשריט.
- לאחור - כמסומן בתשריט.

11.1.6 שטחים פרטיים פתוחים:

בשטחים המצויינים בתשריט כשטחים פרטיים פתוחים: 101א', 102א', 103א', 104א', 105א', 106א', תיאסה כל בניה למעט בניה הקשורה בפיתוח גנוי של השטחים ו/או מיתקני משחקים וחניון תת-קרקעי, בשטחים אלו לא תותר הקמת גדרות בין השטחים הפרטיים הפתוחים ובין הש.צ.פ. והש.פ.פ. לא תאושר תעודת גמר למבנה שייבנה על מגרש הכולל שטח פרטי פתוח אלא לאחר שיובטח ביצוע גינון ופיתוח ה-ש.פ.פ., כמו כן תירשם זיקת הנאה למעבר לחניה בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית ותיקבע זיקת הנאה להולכי רגל, לרכב הרום ורכב תפעולי ב-ש.פ.פ. זיקת הנאה למעבר לחניה תהיה תת-קרקעית. לא תותר כניסה לחניון תת-קרקעי במגרשים 101א' ו-102א'.

11.2 אזור מגורים מיוחד 2

השימושים המותרים יהיו:

על פני הקרקע: מגורים ושטחי שרות נלווים.
מתחת לפני הקרקע: שטחי שרות כהגדרתם בתקנות הישוב שטחים, מחסנים לדיירים (לא יעלו על 6 מ"ר ליח"ד), חניות.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

י"ד פתח תקווה 116, תל אביב

ת.ד. 7246, טלמון 03-5638111

מאוסרת

דף 5 מתוך 23

- 11.2.1 מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט להלן:
- | | |
|---------------------|---------------------|
| במגרש 201 - 76 יח"ד | במגרש 207 - 76 יח"ד |
| במגרש 202 - 76 יח"ד | במגרש 208 - 76 יח"ד |
| במגרש 203 - 76 יח"ד | במגרש 209 - 76 יח"ד |
| במגרש 204 - 76 יח"ד | במגרש 210 - 76 יח"ד |
| במגרש 205 - 76 יח"ד | במגרש 211 - 76 יח"ד |
| במגרש 206 - 76 יח"ד | |

סה"כ : 836 יח"ד בשטח עיקרי כמפורט
בסעיף 11.10.2.

11.2.2 ניתן יהיה להעביר יח"ד בין המגרשים בתנאים המפורטים בסעיף 11.1.2 דלעיל.

11.2.3 תכנית הבניין לא תעלה על 30% משטח המגרש. תכנית המרתפים לא תעלה על 70% משטח המגרש כולל ה-ש.פ.פ. ניתן להגדיל תכנית המרתפים ל-80% באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שימצא בכל מגרש פתרון לבורות חלחול למי נגר ולהנחת תשתיות ולנטיעות. הגדלת תכנית המרתפים מעל 80% תהווה סטייה ניכרת לתכנית בשל פגיעה אפשרית ביכולת שימור הנגר העילי.

11.2.4 גובה הבניין לא יעלה על 19 קומות מעל קומת כניסה ו-2 מרתפי חניה ובנוסף תותר קומת גג חלקית לשרותים הנדסים טכניים בלבד.

11.2.5 קוי הבניה יהיו:
לרחוב - כמסומן בתשריט.
לצד - כמסומן בתשריט.
לאחור - כמסומן בתשריט.

11.2.6 שטחים פרטיים פתוחים:

בשטחים המצויינים בתשריט כשטחים פרטיים פתוחים: 201'א', 202'א', 203'א', 204'א', 205'א', 206'א', 207'א', 208'א', 209'א', 210'א', 211'א' תיאסר כל בניה למעט בניה הקשורה בפיתוח גנני של השטחים ו/או מיתקני משחקים וחניון תת-קרקעי, בשטחים אלו לא תותר הקמת גדרות בין השטחים הפרטיים הפתוחים ובין ה-ש.צ.פ. וה-ש.פ.פ.
לא תאושר תעודת גמר למבנה שיבנה על מגרש הכולל שטח פרטי פתוח אלא לאחר שיובטח ביצוע גינון ופיתוח ה-ש.פ.פ. תירשם זיקת הנאה הדדית בין דיירי המבנין. כמו כן תירשם זיקת הנאה למעבר לחניה בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית ותיקבע זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, לרכב חרום ורכב תפעולי ב-ש.פ.פ.
זיקת ההנאה למעבר לחניה תהיה תת-קרקעית.

11.3 אזור מגורים מיוחד 3

השימושים המותרים יהיו:
על פני הקרקע: מגורים ושטחי שרות נלווים.
מתחת לפני הקרקע: שטחי שרות כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים, מחסנים לדיירים (לא יעלו על 6 מ"ר ליח"ד), חניות.
ולחילופין: דיור מוגן ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה העיקריים המותרים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז חיפה

חדר ניהול-תקווה 114, תל אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאשרת

דף 6 מתוך 23

11.3.1. מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט להלן:

במגרש 301 - 76 יח"ד
במגרש 302 - 76 יח"ד
במגרש 303 - 76 יח"ד

סה"כ: 228 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של
120 מ"ר ליח"ד.

ולחילופין בדיור מוגן: 456 יח"ד בשטח עיקרי
ממוצע של 60 מ"ר.

11.3.2. בדיור מוגן יש ליעד שטחים בקומת הקרקע
למועדון + מטבחון, דירת אם הבית, משרדים
רפואיים, חדר לרופא ולטיפולים. סה"כ השטח
המיועד לשרותים לציבור לא יפחת מ-450 מ"ר לכל
מגרש שיועד לדיור מוגן. שטח זה כלול בסה"כ
השטחים העיקריים.

11.3.3. ניתן יהיה להעביר יח"ד בין המגרשים בתנאים
המפורטים בסעיף 11.1.2 דלעיל.

11.3.4. ניתן יהיה להמיר יח"ד רגילה ל-2 יח"ד לדיור
מוגן בשטח ממוצע עיקרי של 60 מ"ר ליח"ד
ובתנאי שיהיה מרוכז בבניין אחד.

11.3.5. תכנית הבניין לא תעלה על 30% משטח המגרש.
תכנית המרתפים לא תעלה על 70% משטח המגרש
כולל ה-ש.פ.פ. ניתן להגדיל תכנית המרתפים
ל-80% באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי
שימצא בכל מגרש פתרון לבורות חלחול למי נגר
ולהנחת תשתיות ולנטיעות. הגדלת תכנית המרתפים
מעל 80% תהווה סטייה ניכרת לתכנית בשל פגיעה
אפשרית ביכולת שימור הנגר העילי.

11.3.6. גובה הבניין לא יעלה על 19 קומות מעל קומת
כניסה ו-2 מרתפי חניה. בנוסף, תותר קומת גג
חלקית לשרותים הנדסיים טכניים.

11.3.7. קוי הבניה יהיו:

לרחוב - כמסומן בתשריט.
לצד - לא פחות מ-5 מ'.
לאחור - לא פחות מ-10 מ'.

11.4 אזור ל"פארק המדע"

השטח המסומן בתשריט בצבע סגול מיועד לבנייני תעשייה
עתירת ידע ומבני עזר הקשורים איתה כגון: מכוני מחקר,
מעבדות, אולמות הרצאות, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי,
שרותי תקשורת, שרותים עסקיים וכיו"ב וכן שטחי שרות
ולווים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאשרת

23 מתוך 7

11.4.1 השימושים המותרים יהיו: על פני הקרקע: תעשיה עתירת ידע, לתעשיה משולבת, ומבני עזר הקשורים איתה כגון: מכרזי מחקר, מכללה טכנולוגית, מעבדות, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ומשרדים הקשורים עימה, אולמות תצוגה לתוצרת המפעל עד 10% מהשטח העיקרי, מזנונים לצרכי המפעל בלבד בשטח של עד 5% מהשטח העיקרי וכן שטחי שרות נלווים.

מתחת לפני הקרקע: אחסנה הקשורה ליחידות שבבניין ומעבדות ומבני עזר הקשורים לתעשיה כל אלו כיחידת רישום אחת עם התעשיה מ עליהם ובמרתף עליון בלבד. חניה לכלל המשתמשים בבניין ושרותי בניין משותפים. ניתן להעביר עד 10% משטח עיקרי למרתף עליון תת-קרקעי לצורך מעבדות ומבני עזר הקשורים לתעשיה.

11.4.2 באזור פארק המדע לא יותרו שימושים היוצרים מטרדים סביבתיים ו/או מהוונים סיכון לבריאות הציבור ולבטיחותו, וזאת בהתאם לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה או יחידת סביבתית לעת הוצאת היתר בניה. לא תותר בניית ארובות ודוודים לאספקה עצמית של אנרגיה אלא רק אספקה מרכזית אחידה במגרש 702.

כל שימוש בבניין מותנה באישור מוקדם של "אגף שפע" בעירייה וזאת לצורך רישיון עסק.

11.4.3 שטחי הבניה העיקריים יהיו כדלקמן:

מגרש מס' 401	-	24.717 מ"ר.
מגרש מס' 402	-	13.626 מ"ר.
מגרש מס' 403	-	12.261 מ"ר.
מגרש מס' 404	-	12.587 מ"ר.
מגרש מס' 405	-	12.261 מ"ר.
מגרש מס' 406	-	21.304 מ"ר.

סה"כ:		96.757 מ"ר

ניתן יהיה להעביר שטח בניה ממגרש למגרש בהסכמת הבעלים, בתנאי שסה"כ הבניה בשני המגרשים לא יעלה על המותר דלעיל ובתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 50% בקומה וכן בתנאי שתתאים לתכנית העיצוב הארכיטקטוני.

11.4.4 תכנית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש מעל פני הקרקע. תכנית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש בתנאי שיימצא בתחום כל מגרש פתרון לבורות חלחול למי נגר ולהנחת תשתיות ולנטיעות. הגדלת תכנית המרתפים מעל 80% תהווה סטייה ניכרת לתכנית בשל פגיעה אפשרית ביכולת שימור הנגר העילי.

11.4.5 גובה הבניינים לא יעלה על 6 קומות ו-2 קומות מרתפים מתחת לפני הקרקע. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר במסגרת הבקשה להיתר בניה קומת מרתף שלישית לצורך חניה בלבד.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח תקווה 114, תל אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאשרת

דף 8 מתוך 23

11.4.6 קוי הבניה יהיו:

לרחוב: לפי המסומן בתשריט.
לצד: 0 מ' או לפי המסומן בתשריט.
לאחור: 5 מ' או לפי המסומן בתשריט.

11.5 אזור לבנייני ציבור:

באזור המסומן בתשריט בצבע חום תחום חום כהה
יחולו ההוראות הבאות:

11.5.1. כל השימושים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון
והבניה פרק ה', סעיף 188. ראה פירוט למגרשים
בטבלה סעיף 11.10.5 עמוד 16.

11.5.2. תכסית הבניין המירבית לא תעלה על 50% משטח
המגרש.

11.5.3. גובה הבניין לא יעלה על 3 קומות מעל מיפלס
פני הקרקע.

11.5.4. קוי הבניה יהיו:

לרחוב - כמסומן בתשריט.
לצד - כמסומן בתשריט.
לאחור - כמסומן בתשריט.

11.6 שטח ציבורי פתוח

11.6.1. באזור המסומן בתשריט בצבע ירוק יותרו
השימושים הבאים:

שימושים לרווחה, נופש, טיול, משחקי ילדים,
מעבר לכלל הציבור ולתשתיות תת-קרקעיות,
שרותים וכד'.

11.6.2. שלבי פיתוח ה-ש.צ.פ. יהיו באופן יחסי לשלבי
ביצוע התוכנית שיונתנו להם היתרי בניה, הכל
כפי שיקבע בתוכנית לבינוי ועיצוב אדריכלי.

מינהל מקרקעי ישראל

ב.מ.ת.א

דרך פתח תקווה 116, תל אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאשרת

דף 9 מתוך 23

11.6.3 .ש.צ.פ. - מגרש 616

בתחום ה-ש.צ.פ. בהמשך לדרך המרכזית תישמר
אופציה לחיבור לכיוון מזרח בעתיד. שינוי
יעוד מגרש 616 מ-ש.צ.פ. לדרך בעתיד אינו
בסתירה לכוונות תוכנית ת.מ.מ./281.
שינוי היעוד ייעשה על פי כל דין.

11.7 שטח מסחר, משרדים ושרותי בריאות

האזור המסומן בתשריט בצבע אפור הינו שטח מסחר, משרדים
ובריאות. במגרשים מס' 550 ו-551 תותר בניית שטחים
מסחריים, משרדים ושרותי בריאות. תכליות המסחר לפי
אנלוגיה שתקבע ע"י הוועדה המקומית ובאישור "אגף
שפע".

11.7.1 השימושים המותרים יהיו:

מעל פני הקרקע

- א. שטחים מסחריים ומשרדים, קליניקות לרופאים,
תכליות לפי אנלוגיה שתקבע ע"י הוועדה
המקומית.
- ב. אזור מעבר להולכי רגל וארקדה כמסומן בתשריט
- ג. אזור למעבר תשתיות עירוניות.

מתחת לפני הקרקע

- א. אחסנה במרתף עליון ובלבד שהגישה אליו מתוך בתי
העסק בקומת קרקע וביחידת רישום אחת.
- ב. חניה לכלל המשתמשים בבניין ושרותי בניין
נלוים בתחום המגרשים.
- ג. זכות מעבר לכלל הציבור במקום שיקבע במדויק
בתוכניות הבינוי והעיצוב האדריכלי.
- ד. תובטח זכות מעבר תשתיות עירוניות כגון:
תיעול, ביוב, תאורה, תקשורת וכיו"ב.
- ה. שימושים מסחריים בצמוד לחנויות בהתאם
לסעיף 11.7.2 ב'.

11.7.2 שטחי הבניה יהיו כדלקמן:

א. מעל פני הקרקע:

במגרש 550:	2.665 מ"ר - מסחר.
	2.665 מ"ר - משרדים.
במגרש 551:	1.835 מ"ר - מסחר.
	1.835 מ"ר - משרדים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך מנחה תל אביב 615, תל אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

ב. מתחת לפני הקרקע:

- א. מגרש 550 - 1.185 מ"ר שטח עיקרי
מגרש 551 - 815 מ"ר שטח עיקרי
ובלבד שהגישה אליהם מתוך בתי העסק
מעליה וכיחידת רישום אחת.
ב. חניה לכלל המשתמשים בבניין ושרותי
בניין נילוויים בתחום המגרשים.

11.7.3 תכנית הבניין כדלקמן:

- 50% משטח המגרש כולל ה-ש.פ.פ. מעל פני הקרקע.
תכנית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש
כולל ה-ש.פ.פ. בתנאי שימצא בכל מגרש פתרון
לבורות הילחול למי נגר ולהנחת תשתיות
ולנטיעות.
הגדלת תכנית המרתפים מעל 80% תהווה סטייה
ניכרת לתכנית בשל פגיעה אפשרית ביכולת שימור
הנגר העילי.

11.7.4 קני הבניה יהיו:

- לרחוב - כמסומן בחשריט.
לש.צ.פ. (614) - 0 מ' - בקומת קרקע 5.0 מ'.
לש.פ.פ. - 5 מ'.

- 11.7.5 במיפס הקרקע תתוכנן ארקדה לכיוון הש.צ.פ.
והחזית הראשית ברוחב 4.0 מ' לפחות, בתחומה
ניתן יהיה להציב שולחנות וכיסאות לשימוש
בתי הקפה והמסעדות בקומת הקרקע.

11.7.6 מעברים להולכי רגל

- אזור מעבר להולכי רגל וארקדה כמסומן בתשריט
בהם תובטח זכות מעבר לכלל הציבור במקום
שיקבע בדיוק בתכניות הבנוי והעיצוב
האדריכלי.
תובטח זכות מעבר תשתיות עירוניות ותירשם
זיקת הנאה להנחה וטיפול בתשתיות ולמעבר
הולכי רגל.

11.7.7 גובה הבניין:

- 2 קומות מעל 3 קומות מרתף.

- 11.7.8 בשטח ה-ש.פ.פ. (מגרשים 550, 551 א') תיאסר כל
בניה למעט הקשורה לפיתוח גנני של השטחים או
מתקני משחקים וחניון תת-קרקעי. תירשם זיקת
הנאה ב-ש.פ.פ. למעבר הולכי רגל ורכב חרום.

- 11.7.9 בשטח המקווקו שבתחום מגרש 550 תובטח זכות
מעבר לתשתיות עירוניות ותירשם זיקת הנאה
להנחה וטיפול בתשתיות וכן למעבר להולכי רגל.

11.8 שטח למועדון ספורט

- האזור המסומן בתכנית בירוק תחום בחום הינו שטח
מועדון הספורט (מגרש מס' 511).

מינהל ניקוקי ישראל

מחוז ת"א

י"ד פתח תקווה 116, תל אביב

טלפקס 03-5638111

11.8.1 השימושים המותרים יהיו:

- א. מגרשים, מיתקנים ומבנים המשמשים לנופש וספורט לרבות בריכות שחיה, אולמות ספורט, מגרשי טניס וכיו"ב.
- ב. מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות.
- ג. בתי קפה, קיוסקים, מסעדות וחנויות לשרות המשתמשים באתר.
- ד. אולם כינוסים.
- ה. מגרשים ומיתקני חניה לרבות מעברים ציבוריים להולכי רגל, חניה ותשתיות תת-קרקעיות ומתקני תשתית עירוניים.
- ו. שטחי שרות נילווים לשימושים דלעיל.
- ז. גינות, מגרשים ומיתקנים המשמשים לנופש וספורט.

11.8.2 שטחי הבניה יהיו כדלקמן:

מעל פני הקרקע: 4.000 מ"ר - שטח עיקרי.
מתחת לפני הקרקע: 2.000 מ"ר - שטח עיקרי.

11.8.3 תכסית הבניין לא תעלה על 4.452 מ"ר.
תכסית המרתף לא תעלה על 70% משטח המגרש.

11.8.4 גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות מעל פני הקרקע + 2 קומות תת-קרקעיות.

א. הועדה תהיה רשאית לאשר העברת שטחים בין הקומות לקומה מתחת לקומת הכניסה הקובעת בהתאם לנספח עיצוב אדריכלי.

ב. גובה מירבי למבנים 15 מ' מעל מיפסל כניסה קובעת בחזית המגרש.

11.8.5 יושם דגש על עיצוב נופי יחודי למועדון הספורט במסגרת תוכנית העיצוב הארכיטקטונית, מהיותו מהווה נקודת ציון יחודית בכניסה לקריית-אונו.

11.9 שטחים למפעל מים, מיתקנים טכניים ותחמי"ש

11.9.1 שטח מפעל מים

א. מגרש מס' 701 מיועד להרחבת שטח מפעל המים.

ב. תכסית הבניינים המירבית - 50%.

גובה בניין מירבי - 16 מ' מעל פני הקרקע.

ג. יינתן פיתרון נופי הולם למבנים ולמיתקנים

בשטח מפעל המים, במסגרת התוכנית לעיצוב

אדריכלי. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור

המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית

לחוות דעת סביבתית שתקבע את האמצעים

לצמצום ומוניעת מטרדים סביבתיים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

רח' פתח תקווה 116 תל אביב

י.נ.ד. 7246, טלפון 03-5638111

11.9.2 שטח תחמ"ש

- א. מגרש מס' 703 מיועד לתחמ"ש למתקני חברת החשמל.
- ב. השימושים המותרים: מיתקנים להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המיתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת. כן תותר הקמת גדר, ביתן לשומר ושער כניסה.
- מיתקני התחמ"ש יוקמו במגרש 703 במרחק ממגרשים המיועדים למגורים שלא יפחת ממרחק שייקבע ע"י יועץ סביבתי לנושא קרינה.
- בשטח שבין קו הבנין של התחמ"ש וזכות הדרך של מחלף אוננו ניתן יהיה לבצע תעלות ניקוז ללולאת המחלף, טיפול נופי ומדרונות. בשטח זה אסור יהיה להקים גדרות או כל מבנה אחר או כל תשתית שהיא ללא אישור מראש ובכתב מאגפי התכנון של מע"צ.
- ג. תכסית הבניינים המירבית - 50%.
- גובה הבניין המירבי - 16 מ' מעל פני הקרקע. 3 קומות + קומת מרתף.
- ד. יינתן פתרון נופי הולם למבנים ולמיתקנים בשטח התחמ"ש במסגרת התוכנית לעיצוב ארכיטקטוני.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ש יהיה מתן חוות דעת סביבתית באישור המשרד לאיכות הסביבה.

11.9.3 רצועה למעבר קו חשמל:

- בשטח המעבר המסומן בקווים שחורים אלכסוניים מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, בכל המתחים.
- לא יותר שימוש לעיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. מותר להשתמש במעבר לגינון.
- מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר - לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל לישראל בע"מ.
- במעבר ניתן לאשר שימוש חורג לחממה כמפורט בסעיף 12.3.5.
- לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בשטח המעבר אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 דרך פתח תקווה 116, תל אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

11.9.4 מיתקנים טכניים

- א. מגרש מס' 702 מיועד לשרותי אספקה ואנרגיה ל"פארק המדע" כגון מרכז אנרגיה, טרנספורמטורים, גנרטורים, מפעל לסתירת שפכים וכיו"ב וכן לבתי מלאכה, מחסנים וכן למתחם משק ולוגיסטיקה עירוני הכולל: בתי מלאכה ומחסנים, חניזות לרכב וטיפול ברכב, ותחנת מעבר לאיסוף פסולת גושית.
- ב. גובה הבניין המירבי 16 מ' מעל פני הקרקע. תכנית מירבית 50%.
- ג. יינתן פיתרון נופי הולם למבנים ולמיתקנים בשטח במסגרת התכנית לעיצוב ארכיטקטוני.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית לחוות דעת סביבתית, שתיקבע את האמצעים לצמצום ומניעת מטרדים סביבתיים.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה: הבטחת הקמת המיתקנים ההנדסיים לפארק המדע ע"י חברת הניהול והתפעול כאמור בסעיף 12.3.1 די להלן.

11.9.5 השטח שבתחום קו הבניין של דרך 471 ייועד לרצועה לפיתוח נופי.

מאוסרת

דף 14 מתוך 23

11.10.1 טבלת הוראות ושטחי בנייה מותרים לאזור מגורים מיוחד (1).

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' קומות		מס' יחיד	שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שרות (מ"ר)			קו בניין		תכנית (%)	
			תת קר.	על קר.		תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	ק	א	צ	קומות	מרתף **
מגורים מיוחד (1)	101	4500	1	כ+5	30	3600	180	990	3010	5	20	5	40	70
	102	4487.2	1	כ+5	30	3570	180	990	3010	5	20	5	40	70
	103	4402.7	1	כ+5	30	3570	180	990	3010	5	20	5	40	70
	104	4382.8	1	כ+5	30	3570	180	990	3010	5	20	5	40	70
	105	4191.8	1	כ+5	30	3570	180	990	2930	5	20	5	40	70
	106	6139.2	1	כ+5	65	7735	390	2145	4297	5	5	3	40	70
	107	3523.2	1	כ+8	34	3570	204	1122	2335	10	17	7	40	70
	108	3336.6	1	כ+8	34	4080	204	1122	2335	10	17	7	40	70
	109	3450.9	1	כ+8	34	4080	204	1122	2335	10	17	7	40	70
	סה"כ (1)		38414.4			317	37345	1902	10461	26272				

הערות: * שטח עיקרי ממוצע ליחיד מגרשים: 101, 108, 109 = 120 מ"ר
 מגרשים: 102, 103, 104, 105, 106, 107 = 119 מ"ר
 ** ניתן להגדיל תכנית המרתפים ל- 80% לפי התנאים בסעיף 11.1.3 שטחי המגרשים כוללים גם את ח.ש.פ. הצמוד.

11.10.2 טבלת הוראות ושטחי בנייה מותרים לאזור מגורים מיוחד (2).

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' קומות		מס' יחיד	שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שרות (מ"ר)		קו בניין			תכנית (%)		
			תת קר.	על קר.		תת קרקעי	על קרקעי	ק	א*	צ	קומות	מרתף ***			
מגורים מיוחד (2)	201	3337.7	2	כ+19	76	9120	456	2508	4670	17	20	7	30	70	
	202	3349.9	2	כ+19	76	9044	456	2508	4688	17	20	7	30	70	
	203	3349.8	2	כ+19	76	8968	456	2508	4688	17	20	7	30	70	
	204	3362.2	2	כ+19	76	8968	456	2508	4707	17	20	7	30	70	
	205	3807.8	2	כ+19	76	8968	456	2508	5329	17	20	5	30	70	
	206	3809.5	2	כ+19	76	8968	456	2508	5329	17	20	5	30	70	
	207	3815.6	2	כ+19	76	9120	456	2508	5341	17	20	5	30	70	
	208	3349.7	2	כ+19	76	9044	456	2508	4688	17	20	7	30	70	
	209	3349.8	2	כ+19	76	9044	456	2508	4688	17	20	7	30	70	
	210	3349.9	2	כ+19	76	8968	456	2508	4688	17	20	7	30	70	
	211	3550.6	2	כ+19	76	9120	456	2508	4970	17	20	7	30	70	
	סה"כ (2)		38432.5			836	99332	5016	27588	53786					

הערות: * לכיוון השצ"פ.
 ** שטח עיקרי ממוצע ליחיד מגרשים: 201, 207, 211 = 120 מ"ר
 מגרשים: 202, 208, 209 = 119 מ"ר
 מגרשים: 203, 204, 205, 210 = 118 מ"ר
 *** ניתן להגדיל תכנית המרתפים ל- 80% לפי התנאים בסעיף 11.2.3 שטחי המגרשים כוללים גם את שטח ח.ש.פ. הצמוד.

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 ת.ד. 116 תל-אביב
 טל. 03-5638111

מאשרת

11.10.3 טבלת הוראות ושטחי בנייה מותרים לאזור מגורים מיוחד (3)

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' קומות		מס' יחיד	שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שרות (מ"ר)		קו בניין			תכסית (%)	
			תת קר.	על קר.		תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	ק	א	צ	קומות	מרתף ***
מגורים מיוחד (3)	301	3910.1	2	19 + כ	** 76	9120	456	2508	5474	10	10	5	30	70
	302	3696.6	2	19 + כ	** 76	9120	456	2508	5174	10	10	5	30	70
	303	3910.1	2	19 + כ	** 76	9120	456	2508	5474	10	10	5	30	70
סה"כ 3		11516.8			228	27360	1368	7524	16122					
סה"כ 1+2+3		88363.7			1381	164037	8286	45573	96180					

הערות: * שטח עיקרי ממוצע ליחיד 120 מ"ר או 60 מ"ר ליחיד דיור מוגן.
 ** ניתן לבנות 152 יחיד X 60 מ"ר יחיד דיור מוגן או 76 יחיד X 120 מ"ר ליחיד.
 *** ניתן להגדיל תכסית המרתפים ל- 80% לפי התנאים בסעיף 11.3.5 שטחי המגרשים כוללים גם את שטח ה-פ.פ. הצמוד.

11.10.4 טבלת הוראות ושטחי בנייה מותרים לפארק המדע.

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' קומות		מס' אחוז בנייה	שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שרות (מ"ר)		קו בניין			תכסית (%)	
			תת קר.	על קר.		תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	ק	א	צ	קומות	מרתף ***
פארק מדע	401	10247.5	2	6		24,717	(*)	3,708	14205	15	5	5	50	80
	402	5834.6	2	6		13,626	(*)	2,044	8176	15	5	0	50	80
	403	5834.6	2	6		12,261	(*)	1,839	8176	5	5	0	50	80
	404	5834.6	2	6		12,587	(*)	1,888	8176	15	5	0	50	80
	405	5834.6	2	6		12,261	(*)	1,839	8176	15	5	0	50	80
	406	9857.3	2	6		21,304	(*)	3,196	13795	5	5	5	50	80
	סה"כ		43443.2				96,757		14,513	60668				

הערות: * ניתן להעביר עד 10% משטח עיקרי למרתף עליון תת קרקעי לצורך מעבדות ומבני עזר הקשורים לתעשייה.
 ** שטחי השרות התת-קרקעי ישמשו לחניון ושרותים הנדסיים טכניים הקשורים לתכנון דלעיל.
 *** לפי התנאים בסעיף 11.4.4

מינהל מקרקעי ישראל
 מ"מ ת"א
 י"ד פתח תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאשרת

דף 16 מתוך 23

11.10.5 טבלת הוראות ושטחי בנייה מותרים לאזור בנייני ציבור, ספורט ומסחר.

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש		מס' קומות	מס' יחד	שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שרות (מ"ר)		קו בניין			תכנית (%)	
		תת קר.	על קר.			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	ק	א	צ	קומות	מרתף
בנייני ציבור	501	113729.9	-	3	-	5000	-	1000	-	10	5	5	50	70
	502	5379.5	-	3	-	2500	-	650	-	17	5	5	50	70
	503	3748.6	-	3	-	1500	-	375	-	10	5	5	50	70
	504	909.9	-	3	-	450	-	100	-	5	3	3	50	70
	505	909.9	-	3	-	450	-	100	-	3	3	3	50	70
סה"כ		22320.8				9900		2225						

ספורט	511	26,930.8	2	3		4000	2000	1200	10460	15	20	5	50	70
סה"כ		26,930.8												

מסחר משרדים	550	7411.3	3	2		2665	1185	1573	18,716	10	*	5	50	80
מסחר משרדים	551	5101.6	3	2		1835	815	1083	12,884	10	*	5	50	80
סה"כ		12,512.9				9000	2000	2656	31,600					

הערות: (*) לכיוון הש.פ.

(**) שטח המגרש כולל את הש.פ. הצמוד (550 א', 1-551א').

(***) לפי התנאים בסעיף 11.7.3

מתקנים טכניים	701	6016	-	3		3000	-	300	-	5	5	5	50	50
	702	7552.5	-	3		3000	-	300	-	20	5		50	50
סה"כ	703	5912.9	1	3		2500	1000	500	500	10	*	(*)	50	50
		19,481.4				8500	1000	1100	500					

הערות: (*) לפי תכנית עיצוב אדריכלית.

מינהל התכנון והמבנה

מחלקת תכנון
 ד"ר פתח תקווה, 7246 טלפון 03-5638111

12.1 אישור תוכניות עיצוב ארכיטקטוני:

הבניה בשטח התוכנית תותר אך ורק בהתאם לתוכניות עיצוב ארכיטקטוני שתאושרנה ע"י הועדה המקומית, זאת כדי להבטיח תיכנון וביצוע נאות לשכונה. תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני תהיה ערוכה בהתאם לתקנות הבניה המפורסות בתוכנית זו.

12.1.1. התוכניות לעיצוב ארכיטקטוני יוכנו למבון שלם לפחות (מתוך מבנים) בהתאם לחלוקת המבנים המסומנת בנספח הבינוי (מא-ט"ז). לא יותן היתר בניה לפני אישור הקטע המתאים בתוכנית לעיצוב ארכיטקטוני למבון בו נמצא הבניין כמבוקש בהיתר - שתהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים שבמבון. אישור תכנית האב העירונית לביוב יהיה תנאי לאישור תכנית לעיצוב אדריכלי בחוזמי תכנית זו.

12.1.2. התוכניות לעיצוב ארכיטקטוני יהיו בקנ"מ 1:500

לפחות ופרטים בקנ"מ מתאים ויקבעו את:

- א. אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות וצורה ומרווחים.
- ב. מפלסי הריצפות וגבהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתוכנית זו.
- ג. חתכים וחזיתות עקרוניים של הבניינים, לרבות צורה וגמר גגות ומיתקנים סולריים.
- ד. פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, הצבעים, לרבות חומרי ציפוי וגמר העמודים ושילוב יצירות אמנות ועיצוב סביבתי לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. פיתוח הגינות, המסעות, הגדרות והחניות וכל השטחים הבלתי מבונים יכלול פתרון ניקוז והחדרת המים בבודות חלחול, זאת ע"י תכנית ניקוז לפי סעיף 12.3.10 וכן נספח ניקוז לכל מבון במסגרת תכנית העיצוב הארכיטקטוני.
- ו. עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים בחזיתות המבנים, גובה החניון מחוץ לקו הבניין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בניין וכל האלמנטים כולל מיתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת, חדרי שנאים, טל"כ, תאורה, פתחי איוורור, תיבות דואר.
- ז. סימון של חלוקת משנה של המגרש שתעשה ותירשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז הדרום

דרך יצחק-תקווה 116, תל אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03 5638111

מאשרת

דף 18 מתוך 23

ח. ארקדה: בחזיתות המסומנות בתשריט תיקבע ארקדה (מעבר מקורה) אשר לגביה תירשם זיקת הנאה לציבור. גובה הקולונדה, רוחבה ומיפלסה וכן פרטי העיצוב, לרבות שילוט, סורגים וגמר, ייקבעו בתוכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

12.1.3. לא תותר הקמת אנטנות עליונות על גגות הבתים וכל מערכות התקשורת תהיינה תת-קרקעיות.

12.1.4. דרכים משולבות: הדרכים המשולבות תרוצפנה ותגוננה, תהיה בהן זכות קדימה להולכי רגל ותותר תנועת רכב לחניה ושרות בלבד. בתוכניות עיצוב ארכיטקטוני יפורטו פתרונות התנועה.

12.1.5. נתיבים לאופניים: במסגרת התוכניות לעיצוב ארכיטקטוני יוגדרו ויתוכננו נתיבים לנסיעה באופניים.

12.2. חניה, פריקה וטעינה

12.2.1 פתרונות החניה וכל יעודי הקרקע כולל פריקה וטעינה לשטחים המסחריים, יהיו בהתאם לתנאים שייקבעו ע"י מהנדס העיר בעת הגשת התוכניות לעיצוב ארכיטקטוני ובעת הגשת תוכניות להוצאת היתרי בניה ולא פחות מיתקני החניה התקפים באותה עת.

12.2.2 החניה לבנייני מגורים תהיה תת-קרקעית ועילית בתחום כל מגרש ומגרש וסידורי החניה ייקבעו בתוכניות לעיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. מרבית (לפחות 70%) מקומות החניה יהיו תת-קרקעיים.

12.2.3 חניה תת-קרקעית תותר בקומת המרתף וקומות מרתף חתונות עם קווי בניין אפס ובגובה של עד 0.6 מ' מעל מיפלס המדרכה הצמוד ובהתאם לתוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני. תכנית הקרקע למרתפי החניה תהיה כמפורט בסעיפים 5-1.10.11.

12.2.4 תירשם זיקת הנאה ב-ש.פ.פ. למעבר תת-קרקעי לחניה ולחניה התת-קרקעית בהתאם לעקרונות התוכנית לעיצוב ארכיטקטוני ותכנית החניה.

12.3. תנאים מיוחדים להיתרים

12.3.1 בנוסף לאמור לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית:

א. להגדיל מספר יחיד במגרש ובהתאם את השטח הבינוי המירבי במגרש בשיעור של עד 10% ע"י העברה בין מגרשים, מבלי שהדבר ייחשב כסטיה מהתוכנית אך ורק בהסכמת בעלי המגרשים ובתנאי שסך כל יחידות הדיור והיקף הבניה יהיו ללא שינוי. כל זאת במסגרת התוכנית לעיצוב ארכיטקטוני ובהסכמת הבעלים ובתנאי של מתן הקלה עם פרסום כדין.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך מנחם תקליה 116, תל אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5628111

מאשרת

דף 19 מתוך 23

- ב. להבטיח הקמת מבני הציבור הדרושים לאוכלוסיה בהתאם להיתרי הבניה שיאושרו ליחידת הדיור בכל שלב ושלב.
- ג. להבטיח ביצוע כל התשתית הנדרשת לשלבי הבינוי ובין השאר: כבישים, מדרכות, שצ"פ, מערכות ביוב ותיעול. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע פיתוח הסביבה במתחם הבניה הרלוונטי.
- ד. להקים חברת ניהול ותיפעול לשטח פארק המדע ע"י בעלי הזכויות בקרקע והעיריה, אשר תקבל על עצמה את כל הפעולות הנדרשות לתחזוקת פארק המדע ואספקת השרותים שיידרשו.
- ה. להבטיח תחזוקה נאותה של חצרות ומרתפי החניה שבבנייני המגורים.

12.3.2 רשת החשמל:

רשת החשמל במתח גבוה ובמתח נמוך תהיה תת-קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית, בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי חנדרש - עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל את תחנות הטרנספורמציה.

על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

לא תותר הקמת טרנספורמטורים על עמודים בשטח התוכנית - למעט טרנספורמטורים זמניים לצרכי בינוי והקמה.

12.3.3 מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מציר קו מתח נמוך 2 מ' ולפחות 2 מ' מהתיל הקיצוני.

מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מ' ולפחות 5 מ' מהתיל הקיצוני.

מציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) 20 מ'.

מינהל מקרקעי ישראל

סמך ת"א

דרך סג'ור תקניה 116, תל אביב

ת.ד. 7530, טלפון 03-5038111

מאשרת

דף 20 מתוך 23

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

12.3.4 מערכות תשתית עירוניות:

תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותינתן לרשויות העירוניות אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

12.3.5 הריסה:

- א. כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה המצויים בשטח התוכנית, ייהרסו בלוי"ז שיקבע ע"י ועדה מקומית.
- ב. חלק החממה והקרקע המוחזקת על ידה והמיועד להרחבת הדרך יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית. ביתרת שטח החממה יותר שימוש חורג לתקופה של 10 שנים מיום מחן תוקף לתכנית.

12.3.6 בטיחות בטיסה

על תחום התוכנית חלות הגבלות גובה הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם לת/מ/א 2-4, גובה המבנים יותאם להגבלות אלה. לא יינתן היתר בניה למבנים גבוהים בתחום התוכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

12.3.7 הגבלה על שינוי גובה המבנים

על אף האמור בכל הוראה אחרת בתוכנית זו אין לשנות גובה של בניין ואין להוסיף לו קומות לרבות בדרך של הקלה או בכל דרך אחרת אלא באישור מנהל התעופה האזרחית ונציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

12.3.8 אישור משרד הבריאות

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה אישור התוכניות המפורטות להלן של משרד הבריאות ואלה הן:

- א. תוכנית אספקת מים שתכלול: מיתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקם מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע.
- ב. תוכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות השאיבה, כמויות וזרימות צפויות שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים.

התוכניות הסניטריות לכל בניין יעמדו בדרישות החוק - הוראות למיתקני תברואה (הל"ת) ובתקני מכון התקנים.

מינהל מרחביי ישראל

דרך פתח תקווה 7246, ת.ד. 03-562611

12.3.9 תכנית ניקוז

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת נספח ניקוז לשטח התכנית בשלמותו לאישורן של הועדה המקומית ושל רשות ניקוז ירקון. בנספח זה ייקבעו אמצעים ויפורטו הפתרונות להקטנת הנגר העילי ותוצג השתלבות תכנון הניקוז במערכת הניקוז האזורית.

12.3.10 דרך עורקית מס' 1

לא יוצא היתר הבניה לכביש הראשי (דרך מס' 1) לפני קבלת אישור משרד התחבורה לכל הסדרי התנועה של הכביש - כולל מפרצי חניה, מפרדה מרכזית, צורת הצמתים ורמזורים. השינויים הדרושים בנספח התנועה בעקבות דרישות משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתב"ע.

13.1 איחוד וחלוקה חדשה והפקעות:

13.1.1 כל תחום התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

13.1.2 תותר חלוקת משנה של המגרשים לפי פרק ד' - חלוקה ואיחוד של קרקעות לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 לפי תוכנית לעיצוב הארכיטקטוני שחאושר ע"י הועדה המקומית (סעיף 12 לעיל). חלוקת משנה כאמור לעיל תותר גם לצורך רישום מגרשים למבני שנאים בשב"צ ובשב"פ.

13.1.3 רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים, דרכים משולבות, השבילים והמגרשים לבנייני ציבור, המסומנים בחשריט, מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש העירייה כחוק ו/או במסגרת האיחוד והחלוקה החדשה בלישכת רשם המקרקעין.

13.1.4 סטיה עד 1% משטח המגרש לא תהווה סטיה ניכרת.

14. זמן ביצוע:

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

מינהל מתקני ישראל

ת"א

דרך כפר הירוק 114, תל אביב

ת.ד. 7246, טלפקס 03 5638111

15.1. שלבי ביצוע התוכנית יהיו כדלקמן:

15.1.1 שלב א': תנאי למתן היתרי בניה של עד 600 יח"ד + 20.000 מ"ר תעסוקה + 4.000 מ"ר למסחר על בסיס מערכת הדרכים הקיימת ובתוספת פיתוח והקמה של צומת מרומזר על רחוב לוי אשכול בכניסה למיתחם (כ-200 מ' דרומה למחלף לוי אשכול-מכבית).

15.1.2 שלב ב': תנאי למתן היתרי בניה ל-610 יח"ד + 30.000 מ"ר תעסוקה ו-2.000 מ"ר למסחר נוספים יהיה השלמת פיתוח והקמת צומת לוי אשכול למצב סופי וכן הרחבת דרך בר אילן בקטע לוי אשכול מערבה ל-2 נתיבים לפחות לכל כיוון.

15.1.3 שלב ג': תנאי למתן היתרי בניה ל-171 יח"ד + 46.757 מ"ר תעסוקה ו-3.000 מ"ר מסחר נוספים יהיה השלמת פיתוח דרך הגישה מגני תקוה שבמזרח או לחילופין, ביצוע כביש מכבית בפועל בשני נתיבים לפחות לכל כיוון עד למחלף זרובבל (המוקדם מביניהם).

15.1.4 לעניין מתן היתרי בניה על פי שלבי הביצוע המפורטים לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר שטחי מגורים בשטחי פארק מדע על פי מפתח המבוסס על תחשיב הקיבולת התחבורתית בכל אחד מהשלבים.

15.1.5 הועדה המקומית תהיה רשאית לסטות סטיה שאינה מהותית משלבי הביצוע המפורטים לעיל ובלבד שסטיה זו נועדה לאפשר מימוש זכויות במגרשים בשלמותם.

16. יחס התוכנית לתוכניות אחרות:

16.1.1 תכנית זו משנה את הוראות תכנית R/6 ופת 2000. במקרה של כל סתירה ביניהן תכרענה הוראות תוכנית זו.

16.1.2 על תחום התוכנית חלה תוכנית חלה ת/מ/א 2-4.

17. הוצאות הכנת התכנית

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות את הוצאות עריכת התכנית, לרבות הוצאות בגין יועצים מקצועיים, מדידות, הכנת תכניות הפיתוח והתשתיות. תשלום החלק היחסי בהוצאות אלו יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

18. חתימות

18.1 חתימת יוזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונ" תכנית מס' 281/תמ"א/02 אושרה בישיבה מס' 299 ביום 23.12 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה ליתן מהתם הועדה שש

18.2 חתימת מחבר התוכנית:

אמריו משה - נואיוס אר"ם ארריכרים ומחבני ער"ם רח"ת 8 חל-אביב מ" 03-6094188 פקס: 03-6910685

20/1/02

18.3 חתימת בעל הקרקע:

אין לנו התנגרות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עינין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עסקו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות באשטח תודון ו/או כל רשות פוסקת, לפי כל חוזה יע"פ"ל כל דין, למען השם ששם ניתנה בזה כח חתימה. הועדה המקומית לתכנון ולבניה אינה אחראית על יריגו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית. אין צורך בהסכמת הועדה המקומית לתכנון ולבניה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ניתור על זכונו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש זכונו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכותו. הועדה המקומית לתכנון ולבניה אינה אחראית על זכונו ניתנת אך ורק מנקחת מדינת ישראל.

18.4 אישור הוועדה

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב
ת"ד פתח תקווה 116, תל-אביב
טל: 5638111

22/1/02
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' תמ"א/281
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
ביום 26/3/01 לאשר את התכנית
715/01
נרשם אצל שמואל ספקר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

31/1/02