

4007454

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/מק/203

"מתחם רייספלד היקפי"

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: "אונו"
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

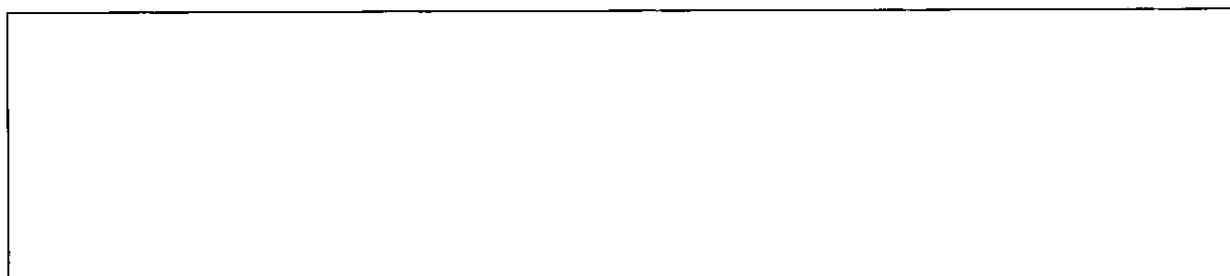
מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="225 1005 778 1271" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו אישור תכנית מס' קא/מק/203 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 200708 ביום 10.8.09</p> <p>ממונה מחוז תל-אביב מרדכי הועדה</p> </div>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מתחם רייספלד היקפיי"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
קא/מק/203	מספר התוכנית		
58.251		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
22/11/2009	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף (1),(3),(4),(5),(6)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "אונו"

קואורדינטה X 186,449
קואורדינטה Y 662,427

1.5.2 תיאור מקום
בצפון : רח' הפרדס
בדרום : רח' שלמה המלך
במזרח : רח' המייסדים
במערב : שד' דוד בן גוריון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קרית אונו
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
קרית אונו פרדס רייספלד הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7185	מוסדר	חלק מהגוש	6-8,51-74,79 82-84,86,94-96	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תממ/מק/43	78,81-83,2001-2006,2300-2323

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/9/1996	4443	תכנית זו משנה את תכנית מס' תממ/124.	שינוי	תממ/124
1/9/1998	4675	תכנית זו משנה את תכנית מס' תממ/מק/22.	שינוי	תממ/מק/22
13/2/2000	4855	תכנית זו משנה את תכנית מס' תממ/318.	שינוי	תממ/318
7/1/2001	4948	תכנית זו משנה את תכנית מס' תממ/מק/43.	שינוי	תממ/מק/43
28/11/2002	5133	תכנית זו משנה את תכנית מס' תממ/מק/55.	שינוי	תממ/מק/55
5/5/2003	5177	תכנית זו משנה את תכנית מס' תממ/341.	שינוי	תממ/341
20/7/2006	5557	תכנית זו משנה את תכנית מס' קא/מק/122.	שינוי	קא/מק/122
25/5/1997	4525	"על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון"	כפיפות	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיון	22/11/2009	-	27	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיון	14/10/2009	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיון	14/10/2009	1	-	1:1250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	דגש הנדסה	14/10/2009	1	-	1:1000	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6301548		03-6301550	שלם 3 תל אביב	520021171	שיכון עובדים					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6301548		03-6301550	שלם 3 תל אביב	520021171	שיכון עובדים					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6301548		03-6301550	שלם 3 תל אביב	520021171	שיכון עובדים					
						עיריית קרית אונו					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6158001		03-6158000	בן גוריון 1, בני ברק	550222129	נסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	4055				אדריכל
			03-6517539	ביאליק 121, רמת-גן			444				מיכאל שומרזני
	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2, רמת גן	51232937-6	דגש הנדסה	103059				גור פוכס

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגרש משנה	באזור מגורים א' מחולק כל מגרש כגון 101, ל- 2 מגרשי משנה, כגון A101, B101.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בינוי לתכנית מאושרת במתחם רייספלד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עפ"י סעיף 62.א.א.(1) לחוק התכנון והבניה.

ב. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור: דרכים, מ- 5.594 דונם ל- 8.966 דונם, עפ"י סעיף 62.א.א.(3) לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי בקווי בנין, עפ"י סעיף 62.א.א.(4) לחוק התכנון והבניה, ע"י: שינוי קו בניין אחורי באזור מגורים א' מ- 7 מ' ל- 6 מ' וקביעת קווי בניין במגרש.

ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62.א.א.(5) לחוק התכנון והבניה, ע"י:

- (1) באזור מגורים א' תנתן אפשרות לקביעת מפלס כניסה קובעת שונה בין שני מגרשי המשנה.
- (2) באזור מגורים א' תכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש.
- (3) שינוי מס' הקומות ביעוד מגורים ב' ו-ג' (מגורים ד' עפ"י תכנית מאושרת) מ- 5 קומות + קומת מתקנים טכניים לקומת קרקע + 7 קומות + קומת מתקנים טכניים.
- (4) קביעת גובה בנייה יחסי מקסימלי באזור מגורים ב' ו-ג' ל- 29.0 מ'.
- (5) שינוי הוראה המחייבת הקמת דופלקסים בקומות שאינן מלאות באזור מגורים ב' ו-ג'.
- (6) שינוי אחוז הגינון ביעוד מגורים ב' ו-ג' מ- 35% ל- 20%.

ה. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לתכנית, עפ"י סעיף 62.א.א.(6), ע"י:

- (1) העברת שטחים עיקריים בסך 2,015 מ"ר מאזור מגורים א' למגורים ב' ו-ג' (מגורים ד' עפ"י תכנית מאושרת).
- (2) העברת שטח שירות עליו בסך 660 מ"ר מאזור מגורים א' למגורים ב' ו-ג'.
- (3) העברת שטח שירות תת קרקעי בסך 1,200 מ"ר ממגורים ב' ו-ג' לאזור מגורים א'.
- (4) ביטול הוראה בתכנית תממ/מק/22 הקובעת כי שטחי הבנייה העיקריים יחולקו שווה בשווה בין הקומות, ושינוי הוראה בדבר העברת שטחים עיקריים מקומה לקומה בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש להוראה המאפשרת ניווד שטחים ללא הגבלה כפוף לתכנית הבנייה.

ו. הגדלת מס' יח"ד מ- 183 ל- 209 ללא שינוי בסה"כ השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 62.א.א.(8) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		58.251		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		9,500	(-) 2,015	11,515	מ"ר	מגורים א'
		50	(-) 4	54	מס' יח"ד	
		-	(-) 13,950	(+)13,950	מ"ר	מגורים ד'
		-	(-) 129	(+) 129	מס' יח"ד	
		11,770	11,770	-	מ"ר	מגורים ב'
		107	107	-	מס' יח"ד	
		4,195	4,195	-	מ"ר	מגורים ג'
		52	52	-	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
כל שטח התכנית	איחוד וחלוקה	A,B 101 – A,B 125	מגורים א'
203,302,601	הריסה	201	מגורים ב'
		301-305	מגורים ג'
		401	שב"צ
		501	שצ"פ
		601,602	דרכים
		701,702	חניון

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים עפ"י תכנית תממ/124.
ב.	בשטחי המרתפים יותרו שימושים נלווים לשימושים העיקריים כגון: שרותים, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי משחקים, חדרי כושר, בריכת שחיה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה. בשטחי המרתפים יותרו שימושים למטרות שירות: מרחבים מוגנים. בשטחי המרתפים תותר בניית חניה. הכל עפ"י תכנית תממ/341.
4.1.2	הוראות
א.	(1) יותרו מרתף + קומה אחת או שתיים + עלית גג/חדר על הגג. (2) גובה בניה מרבי עפ"י תכנית קא/מק/122.
ב.	(1) כל מגרש מחולק לשני מגרשי משנה כגון 101א, 101ב. בכל מגרש משנה תותר הקמת מבנה אחד עבור יח"ד אחת, סה"כ 2 יח"ד במגרש. ניתן להוציא היתר בנייה נפרד עבור כל אחד מהמבנים שבמגרשי

<p>המשנה, בתנאי שתובטח התאמה מלאה בחזיתות המבנה לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>(2) גובה כניסה קובעת לא יעלה על 1.2 מגובה ציר הכביש, אולם במקרה בו פני הקרקע גבוהים או נמוכים ממפלס הכביש רשאי מהנדס הועדה לקבוע הגובה ביחס לפני הקרקע הטבעית.</p> <p>(3) הגדר לחזית הרחוב תהיה בגובה של 1.2 מ' ותחופה באבן כורכרית. תותר השלמת הגדר מחומר קל עד לגובה של 1.8 מ'.</p> <p>בין מגרשים גובלים תותר גדר עד גובה 2 מ'.</p> <p>על גבול המגרש האחורי לכיוון השצ"פ ו/או לכיוון השצ"פ בצדי המגרשים, גובה הגדר תהיה 2 מ'. גימור הגדר יהיה עפ"י פרט אחד שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>הגדר לכיוון רח' שלמה המלך ושד' בן גוריון תהווה גם מיגון אקוסטי. משקלה המרחבי של גדר זו יהיה 25 ק"ג/ג'למטר.</p> <p>(4) הוראות בניי ועיצוב אדריכלי : גבהים, גגות, מחסנים, מרפסות, פרגולות, פטיו וחדרים על הגג עפ"י תכנית קא/מק/122.</p> <p>(5) חלונות מעל קומת קרקע ודלתות הפונים לכיוון רח' שלמה המלך ושד' בן גוריון, והמשמשים כפתחים חיצוניים לחללים רגישים לרעש (חדרי מגורים ושינה) יהיו בעלי אינדקס בידוד של 30db או יותר לרעש כבישים.</p>		
<p>(1) כמופיע בתשריט.</p> <p>(2) יותר קו בניין צדי 0.0 מ' בין שני מגרשי משנה.</p> <p>(3) יותר קו בניין צדי 0.0 מ' למרתף בין שני מגרשי המשנה.</p>	קווי בניין	ג.
<p>(1) תכסית מרבית עד 35% משטח המגרש.</p>	תכסית	ד.
<p>(1) תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליח"ד.</p> <p>(2) תותר הקמת מבנה חניה מקורה עד קו מגרש לחזית ולצד.</p> <p>(3) גובה החניה לא יעלה על 3.2 מ'.</p> <p>(4) דגם החניה יאושר במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי ופיתוח. לא תותר סגירת החניה בקירות.</p>	חניה	ה.
<p>(1) המרתף יהיה בקונטור הקומה שמעליו, בשטח עיקרי ושרות ובסה"כ עד 35% משטח המגרש, הקטן מביניהם.</p> <p>(2) תותר בניית חניה בתנאי שכניסת רכב תתאפשר מבחינת השיפועים והתימרון. אם המרתף לא משמש לחניה תהיה החניה בתחום המגרש.</p> <p>(3) תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>(4) גובה קומת המרתף מפני הרצפה ועד תחתית התקרה לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>(5) השטח המותר לבניית מרתף יכלול את שטח הממ"ד במידה וזה יבנה במרתף.</p>	מרתפים	ו.

	מגורים ב'	4.2
	שימושים	4.2.1
<p>א. בנייני מגורים עפ"י יעוד קרקע מגורים ד' בתכנית תממ/124.</p>		א.
<p>ב. יותרו מחסנים במרתף, בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות.</p>		ב.
	הוראות	4.2.2
<p>א. (1) יותרו קומת מרתף + קומת קרקע + 7 קומות + קומת מתקנים טכניים, בגובה יחסי מקסימלי של 29.0 מ'.</p>	מס' קומות וגובה מבנה	א.
<p>ב. (1) כמופיע בתשריט.</p>	קווי בניין	ב.
<p>ג. (1) תכסית מרבית עד 25%.</p>	תכסית	ג.
<p>ד. (1) יותרו דירות גן בקומת הקרקע, ודירות חד או דו-מפלסיות (דופלקס) בקומות מלאות.</p> <p>(2) הגדרות יהיו בחיפוי אבן כורכרית או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>גובהן יקבע בתכנית פיתוח.</p> <p>(3) מחסנים אשר יבנו מעל קומת הקרקע, שטחם יוגבל עד ל-6 מ"ר</p>	הוראות בניי	ד.

		לדירה. במידה והמחסנים יוקמו בצמוד לדירות תהיה הכניסה אליהם מהלובי הקומתי בלבד. (4) המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-30מ'. (5) הקומה הטכנית תבנה בנסיגה של לפחות 5מ' מכל חזית.
ה.	חניה	(1) תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליח"ד. (2) החניות תהיינה מגוננות כולל נטיעת עצים.
ו.	מרתפים	(1) תותר בניית מרתף בקו בניין 0.00 ללא הבלטה מפני הקרקע, תוך הותרת לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

4.3	מגורים ג'	
4.3.1	שימושים	
א.	בנייני מגורים עפ"י יעוד קרקע מגורים ד' בתכנית תממ/124.	
ב.	יותר מחסנים במרתף, בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות.	
4.3.2	הוראות	
א.	מס' קומות וגובה מבנה	(1) יותרו קומת מרתף + קומת קרקע + 7 קומות + קומת מתקנים טכניים, בגובה יחסי מקסימלי של 29.0מ'.
ב.	קווי בניין	(1) כמופיע בתשריט.
ג.	תכסית	(1) תכסית מרבית עד 25%.
ד.	הוראות בינוי	(1) יותרו דירות גן בקומת הקרקע, ודירות חד או דו-מפלסיות (דופלקס) בקומות מלאות. (2) הגדרות יהיו בחיפוי אבן כורכרית או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. גובהן יקבע בתכנית פיתוח. (2) מחסנים אשר יבנו מעל קומת הקרקע, שטחם יוגבל עד ל-6 מ"ר לדירה. במידה והמחסנים יוקמו בצמוד לדירות תהיה הכניסה אליהם מהלובי הקומתי בלבד. (4) המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-30מ'. (5) הקומה הטכנית תבנה בנסיגה של לפחות 5מ' מכל חזית.
ה.	חניה	(1) תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליח"ד. (2) החניות תהיינה מגוננות כולל נטיעת עצים.
ו.	מרתפים	(1) תותר בניית מרתף בקו בניין 0.00 ללא הבלטה מפני הקרקע, תוך הותרת לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

4.4	שב"צ
4.4.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית תממ/124 וסעיף 188 לחוק.
ב.	חניה
4.4.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית תממ/124

4.5	שב"פ
4.5.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית תממ/124
4.5.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית תממ/124

	דרכים	4.6
	שימושים	4.6.1
	עפ"י תכנית תממ/124	א.
	הוראות	4.6.2
	עפ"י תכנית תממ/124	א.

	חניון	4.7
	שימושים	4.7.1
	חניה עפ"י הגדרתה בחוק.	א.
	הוראות	4.7.2
	בשטח זה יוקצו 22 חניות ציבוריות נוספות, שימשו, בין היתר, להורדת הילדים לגני הילדים.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר עפ"י תממ/124, תממ/מק/43, תממ/מק/55, תממ/מק/318, קא/מק/122

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לזכום (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		שטח ייעוד (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת				שירות	עיקרי
7	3	3	1	קומה 1 או +2 עלית גג או חדר על הגג	10	עפ"י תכנית 22/מק/מק/22	-	54	-	17,725 (1)	4,050	2,160	11,515 (1)	2300-2323	מגורים א'		
5	5	5	1	5 קומות + קומת מתקנים טכניים	-	25	-	129	-	42,605	22,105	6,550	13,950	2001-2006	מגורים ד'		
											60,330	26,155	-	8,710	25,465	38,366	סה"כ מגורים
7	5	5	2	3	-	40	-	-	328	22,419	13,754	2,476	6,189	2506	שבי"צ		

(1) כולל שטח של 30 מ"ר ליח"ד במגורים א' עבור עליית גג/חדר על הגג, עפ"י תכנית תממ/318.

מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (S)	הכסית משטח הא (השטח) (%)	צפיפות (יחיד לרובם נטו)	מספר יחיד מסמר	אחוזי בניה בלולים (%)	שטחי בניה סה"כ		שטחי בניה מ"ר (1) (2) (3)		שטח ייעודי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	שטח שירות	שירות	שירות			
								1	108	325	105	30	190	300	101 A	
								1	108	325	105	30	190	300	101 B	
								1	108	325	105	30	190	300	102 A	
								1	108	325	105	30	190	300	102 B	
								1	108	325	105	30	190	300	103 A	
								1	108	325	105	30	190	300	103 B	
						35		1	108	325	105	30	190	300	104 A	מגורים 'A'
			1	קומה 1 או 2 עלית גג או חדר על הגג	עפ"י תכנית קא/מק/122			1	108	325	105	30	190	300	104 B	
								1	108	325	105	30	190	300	105 A	
								1	108	325	105	30	190	300	105 B	
								1	108	325	105	30	190	300	106 A	
								1	108	325	105	30	190	300	106 B	
								1	108	325	105	30	190	300	107 A	

יעוד	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (5)	הכסית משטח תא השטח (%)	צמימות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר (1) (2) (3)				שטח מס' תא שטח	שטח ייעוד (מ"ר)
	אחורי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי שירות	שטחי עיקרי		
מגורים 'א'	כמופעת בתשריט	1	קומה 1 או 2 + עליות גג או חדר על הגג	עפ"י תכנית קא/מק/122	35				1	108	325	105	30	190	300	107 B
											325	105	30	190	300	108 A
											325	105	30	190	508	108 B
											325	105	30	190	477	109 A
											325	105	30	190	301	109 B
											325	105	30	190	301	110 A
											325	105	30	190	301	110 B
											325	105	30	190	301	111 A
											325	105	30	190	301	111 B
											325	105	30	190	301	112 A
											325	105	30	190	301	112 B
											325	105	30	190	301	113 A
											325	105	30	190	301	113 B
											325	105	30	190	301	114 A
325	105	30	190	301	114 B											

שטח מס' תא שטח	שטח יינוע (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (1) (2) (3)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צמימות (יח"ד) לדונם (גטו)	תכנית משתח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) (5)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			יעוד
		מפל לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	קדמי							צדדי- צדדי	אחורי		
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מגורים 'א'			
	115 A	190	30	105	325	108	1								
	115 B	190	30	105	325	108	1								
	116 A	190	30	105	325	108	1								
	116 B	190	30	105	325	108	1								
	117 A	190	30	105	325	108	1								
	117 B	190	30	105	325	108	1								
	118 A	190	30	105	325	108	1	35	עפ"י תכנית קא/מ/ק/122	קומה 1 או 2 עלית גג או חדר על הגג	1				
	118 B	190	30	105	325	108	1								
	119 A	190	30	105	325	108	1								
	119 B	190	30	105	325	108	1								
	120 A	190	30	105	325	108	1								
	120 B	190	30	105	325	108	1								
	121 A	190	30	105	325	108	1								
	121 B	190	30	105	325	108	1								

אחורי	צדדי-ימני	צדדי-שמאל	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (5)	תכנית משטח תא (השטח) (%)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר (1) (2) (3)			שטח ייעוד (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							עיקרי					
									1	108	325	105	30	190	301	122 A	
									1	108	325	105	30	190	301	122 B	
									1	108	325	105	30	190	301	123 A	
									1	108	325	105	30	190	301	123 B	
			1		קומה 1 או 2 + עלית גג או חדר על הגג	עפ"י תכנית קא/מק/122	35	-	1	108	325	105	30	190	301	124 A	מגורים א'
									1	108	325	105	30	190	301	124 B	
									1	108	325	105	30	190	301	125 A	
									1	108	325	105	30	190	301	125 B	
									50	-	16,250	5,250	1,500	9,500	15,418	סה"כ	
								8.5	26	192	5,842	(4)3,337	(6) 1,170	1,335	3,039	201	מגורים ב'
			1		קו"ס + 7 קומות + קומות מתקנים טכניים	29.0	25	-	26	192	5,842	3,337	1,170	1,335	3,039	סה"כ	

אחוזי צידוי	צידוי- שמאל	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (5)	הכסית משטח תא (השטח) (%)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר (1) (2) (3)			שטח מס' תא שטח (מ"ר)	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות						מתחת לכניסה הקובעות						
											שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
								8.7	26	258	7,676	(4)3,646	(6) 1,170	2,972	301		
								8.3	27	241	7,791	(4)3,579	(6) 1,242	3,228	302		
			1	ק"ק + 7 קומות + קומות מתכנים טכניים	29.0	25		8	28	225	7,851	(4)3,483	(6) 1,288	3,483	303		
								7	26	215	7,528	(4) 3,498	(6) 1,170	3,498	304		
								7.7	26	220	7,392	(4)3,362	(6) 1,170	3,362	305		
								-	133	-	38,238	17,568	6,040	16,543	סה"כ		
									209	-	60,330	26,155	8,710	25,465	35,000	סה"כ מגורים	

הערות לטבלת זכויות הבנייה:

- (1) באזורי מגורים ב' ו-ג ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה ממגרש למגרש בשטח שלא יעלה על 20% מהיקף זכויות הבנייה.
- (2) באזור מגורים א', השטח העיקרי כולל 30 מ"ר לעליית גג/חדר על הגג ליח"ד.
- (3) באזור מגורים א', יותר מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד ע"ח שטחי השירות עפ"י התנאים הקבועים בתכנית קא/מק/122.
- (4) באזור מגורים ב' ו-ג, שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לחניה בלבד, למעט בניית מחסנים תת קרקעיים בשטח של 8 מ"ר ליח"ד.
- (5) גובה הבנייה כולל עליית גג/חדר על הגג במגורים א', וקומת מתקנים טכניים במגורים ב' ו-ג.
- (6) בנוסף לשטחי השרות ניתן להוסיף שטח להגדלת הממד"ד בהתאם לתקנות הג"א.

6. הוראות נוספות

6.1. נספח בינוי	
א.	נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומראה את עקרונות הבינוי.
ב.	הנספח מחייב בכל הנוגע לגבהים מרביים וקווי בניין.

6.2. תנאים למתן היתר בניה	
א.	הגשת תכנית לצורכי רישום לאישור הועדה המקומית.
ב.	אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. התכנית תפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, פירוט חומרי גמר, טיפול בגגות המבנים וכיוצ"ב, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי איורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, חמרי הגמר של אלמנטים כגון: רמפת כניסה ויציאה מהחניון, מדרגות וכיוצ"ב.
ג.	בתנאי להיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.3. סטייה ניכרת	
א.	כל תוספת של יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
ב.	כל תוספת גובה/מס' קומות מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
ג.	כל שינוי בקווי הבניין מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

6.3. תנועה וחניה	
א.	הגישה למגרשים שלאורך הרחובות שלמה המלך ושד' בן-גוריון תהיה אך ורק מהרחוב הפנימי, ולא תהיה גישה ישירה מרחובות אלה למגרשים.
ב.	שינוי במקומות החניה והתאמות של הכניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהו שינוי מתכנית זו.
ג.	שינויים בהסדרי תנועה וחנייה שיאושרו ע"י מהנדס העיר, לא יהו שינוי לתב"ע.

6.4. חלוקה ורישום	
א.	תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
ב.	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג.	השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 הריסה	
א.	מבנה בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.
ב.	למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

6.6 הגבלות בניה בגין תמא 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון	
א.	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
ב.	הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות רום עליון של תרנים, אנטנות, מעקות בטיחות, קומות טכניות, חדרי מעליות, חדרי שירות על הגגות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא 2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
ג.	תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על +90 מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
ד.	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים וקבלת הנחיות לסימונם.

6.7 היטל השבחה	
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית




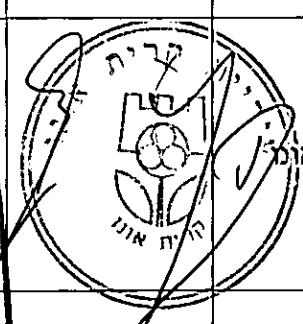
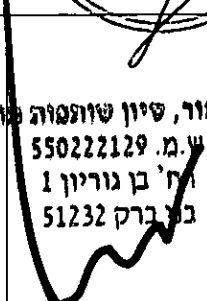
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19/10/09		שיכון עובדים			מגיש התוכנית
		שיכון עובדים			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		שיכון עובדים			בעלי עניין בקרקע
26/10/09		עיריית קרית אנוני			
		יסקי, מור, שיון שותפות מוגבלת ש.מ. 550222129 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232	יסקי-מור-שיון		עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט _____ נספח תנועה		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תוכניות תוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יוסי סיון (שם), מספר זהות 010717510,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה רייספלד היקפי (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישון 00004055.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. גור פוכס תנועה נספח תנועה

ב. מיכאל שומרני מודד מדידה

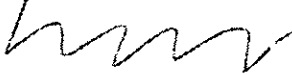
ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



22.10.08

חתימת המצהיר

תאריך

15/10/2009

עמוד 24 מתוך 26

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אריאל קורני (שם), מספר זהות 027913250

מצחיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' קא/מק/1 ששמה רייטינג קריטריון (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אנליזה וקמפיוני ויש בידי תעודה מטעם רמ"ה (מקצוע) (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 103059 או לחילופין (מתק את חמיותר):
אנני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים מבוא ורייטינג בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצחיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דגש הנדסה
 תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 רח' בן גוריון 2 רייג 52573
 טל: 03-7544444

חתימת המצהיר

22/10/08
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריתי מצהיר בזאת כי הנפח הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מיכאל שזרונאי
מודד מוסמך מס' 444
רחוב ביאליק 121 חולון
טל. 02-6517539 פקס 03-5030219

444
מספר רשיון

מיכאל שזרונאי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריתי מצהיר בזאת כי הנפח הטופוגרפית המתווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 19.10.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מיכאל שזרונאי
מודד מוסמך מס' 444
רחוב ביאליק 121 חולון
טל. 02-6517539 פקס 03-5030219

444
מספר רשיון

מיכאל שזרונאי
שם המודד המוסמך

(בתוכנית איחוד וחלוקה)

3. הריתי מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של הנפח הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.