

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/322/ד/מח

שם תוכנית: "שכונת נאות אריאל שרון - מתחם ד"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: קרית אונו

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="272 966 711 1249" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' קא/322/ד/מח הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.9.14 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מוגשת מכח ועפ"י הוראות תכנית מתאר קא/322 ועפ"י הבינוי והקצאת השטחים לצרכי ציבור כפי שפורטו בתכנית הצל האורבנית לתחום תכנית קא/322. התכנית מוסיפה פרוט לבינוי והוראות נלוות אחרות, במטרה לאפשר את מימוש התכנית המתארית ואת תכנית הצל האורבנית, וככל הנדרש מתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"שכונת נאות אריאל שרון – מתחם ד'"	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
קא/322/ד/מח	מספר התוכנית			
109.113 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
דאשונה	מספר מהדורה בשלב			
18/09/2014	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות			
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
185375
663375

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום בדרכים: דרך מס' 471 "מכבית"
 וחלקות 62,61,58,57 בגוש 6178 בצפון,
 חלקה 172 בגוש 6178 במערב,
 שד' אהרון קציר וחלקה 30 בגוש 6178 במזרח,
 כפר אז"ר חלקי חלקות 9,7 בגוש 6178 וחלקה 5
 בגוש 6236 בדרום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית אונו

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

תל אביב
קרית אונו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונה יישוב שכונה רחוב מספר בית שכונת נאות אריאל שרון

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6178	מוסדר	חלק מהגוש	8, 54-56, 153-164	7, 9, 31-32, 150-152, 169, 165-166

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
קא/322	מתחם לתכנון מפורט ד'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רמת - גן

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתא/16	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתא/16 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	י.פ. 5042	30.12.2001
תמא/2/4	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/2/4 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	י.פ. 4525	25.05.1997
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/23/א/4 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	י.פ. 6121	12.08.2010
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/34/ב/4 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	י.פ. 5704	16.08.2007
תמא/3	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/3 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.		1.9.1976
קא/322	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית קא/322 ממשיכות לחול.	י.פ. 5994	03.09.2009
קא/412	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית קא/412 ממשיכות לחול.	י.פ. 6369	30.01.2012
"שכונת נאות אריאל שרון" עפ"י תכנית קא/322 - תכנית צל	שינוי	תכנית הצל הינה תכנית מנחה לעניין התפיסה התכנונית ברובע בר אילן		אושרה ע"י הוועדה המחוזית ביום 09.01.2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון	18/09/2014	לי"ר	24	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון	18/09/2014	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון	18/09/2014	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח בניין ונוף
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה	04/11/2014	1	לי"ר	1:1,250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	02/2014	לי"ר	92	לי"ר	מנחה	חוות דעת סביבתית
	ועדה מחוזית	טל גליקמן	18/09/2014	1	7	1:1,250	מחייב	סקר עצים קיימים
	ועדה מחוזית	חברת ז.ב. מחקר וסקרים (1989) בע"מ שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית	30/09/2014	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	עקרונות שומה
	ועדה מחוזית	מלין מהנדסים יועצים בע"מ	28/09/2014	1	לי"ר	1:1,250	מנחה	טבלת איזון ולוח הקצאות
	ועדה מחוזית	תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף	18/09/2014	1	לי"ר	1:1,000	מנחה	נספח מיס ביוב ותיעול
	ועדה מחוזית	אדריכלי נוף	18/09/2014	1	לי"ר	1:1,000	מנחה	נספח נופי

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

מאושרת

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	רשות מקרקעי ישראל	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר
		03-7632010		03-7632000	דרך מנחם בגין 125, ת"א			רשות מקרקעי ישראל			

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	רשות מקרקעי ישראל	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר
	03-7632010		03-7632000	דרך מנחם בגין 125, ת"א			רשות מקרקעי ישראל			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632010		03-7632000	דרך מנחם בגין 125, ת"א		קורן קיימת לישראל				
						מדינת ישראל				
						אחרים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-6158001		03-6158000	בן גוריון 1, בני ברק	ש.מ. 550222129	יסקי-מור-סיון שותפות מונבלת			יוסי סיון	אדריכל
	03-6487272		03-6485999	הברזל 3, תל אביב		מדבא מדידות והנדסה בע"מ			אריה פישמן	מודד
	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2, ר"ג		דגש הנדסה			אבירם אגאי	מהנדס תנועה
	02-6427103		02-6427684	רח' הנטקה 34, ת.ד. 3694, ירושלים		לשם שפר איכות סביבה בע"מ			רון לשם	חוות דעת סביבתית
	03-9773090		03-9733649	מושב מזור, ת.ד. 218, ר"ג		תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף			דודו אילת	נוף
	057-7941274		08-93007813	משה לוי 16, נס ציונה, 74065		טל גליקמן			טל גליקמן	סקר עצים קיימים
	03-5628866		03-5611444	יגאל אלון 67, ת"א, 67443		חברת ז.ב. מחקר וסקרים (1989) בע"מ שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית			ארז כהן	שמאי
	03-5235558		03-9409400	רח' ביאליק 164, ר"ג		מלץ מהנדסים ויועצים בע"מ			יעקב חיים	מהנדס

מאשרת

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

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**

1. הגשת תכנית מפורטת למתחם ד' עפ"י הוראות תכנית מתאר מס' קא/322 ועפ"י הבינוי והקצאת שטחי הציבור כפי שנקבעו בתכנית הצל לכלל שטח תכנית קא/322 ובתוספת זכויות בנייה למגורים וייעוד לתעסוקה ומסחר וזכויות בנייה בהתאמה.
2. ביטול ההתנייה למימוש 90% מהשטחים לתעסוקה ו- 70% מהשטחים למגורים עד למימוש מערכת הסעת המונים, על סמך הבדיקה התחבורתית שבוצעה.
3. ביטול ההתנייה שנקבעה בסעיף 10.8 ג' ו- 10.8 ה' בתכנית קא/322 לאור הפקדת תכנית רג/1330.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תכנית מפורטת למתחם ד' עפ"י הוראות תכנית מתאר קא/322 ועל פי הבינוי והקצאת שטחי הציבור כפי שנקבעו בתכנית הצל לכלל שטח תכנית קא/322.
1. תכנון מפורט של מתחם ד' הכולל איחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים, קביעת הוראות בניה, זיקת הנאה וחזית מסחרית.
 2. קביעת דרכים פנימיות, הרחבה וביטול דרך מאושרת והקצאת שטחים לבניני ציבור ושצ"פ.
 3. הגדלת מס' יח"ד במתחם מ- 409 יח"ד (מתאריות) ל- 513 יח"ד והגדלת שטח עיקרי בהתאמה מ- 44,961 מ"ר ל- 51,640 מ"ר ו- 6,156 מ"ר עיקרי למרפסות וקביעת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע בהתאם. הקמת 3 מתחמי מגורים: מתחם מזרחי ובו 3 מבנים בני 8 ק' + קומת קרקע כפולה + קומת מתקנים טכניים מעל 3 קומות מרתף, מתחם מרכזי ובו 3 מבנים בני 22 ק' + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 4 קומות מרתף ומתחם דרומי ובו 2 מבנים בני 22 ו- 27 ק' + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 4 קומות מרתף.
 4. הוספת ייעוד שצ"פ.
 5. הוספת ייעוד תעסוקה ומסחר על ידי הקצאת מגרש בחלקה הצפוני של התכנית בסמוך לדרך מס' 471 בשטח עיקרי כולל של 30,470 מ"ר ושטחי שירות בהתאמה עבור מבנה בן 27 קומות + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 8 קומות מרתף. מתוך השטח לתעסוקה ומסחר קביעת עד 1,250 מ"ר בחזית מסחרית בייעוד המגורים.
 6. הוספת ייעוד שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים על ידי הקצאת שני מגרשים בחלקה הצפוני של התכנית בסמוך לדרך מס' 471 וקביעת זכויות והוראות בניה למתקנים הנדסיים.
 7. ביטול החלופה להעברת תוואי רכבת קלה בתחום תכנית זו עקב אישור תמא/4/23 וכפועל יוצא מכך צמצום רוחב זכות דרך מס' 1 ל- 36 מ' במקום 42 מ'. קביעת שצ"פ בתחום הדרך שצומצם מ- 42 מ' ל- 36 מ' וקביעת קוי בנין לדרך מס' 1 בהתאם ל- 2 מ'.
 8. קביעת זכויות והוראות בניה לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ.
 9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
 10. ביטול סעיפים 10.8 (ג), (ה) בהוראות תכנית קא/322 לאור הפקדת תכנית רג/1330 – שכון הרופאים.
 11. ביטול סעיף 13.ג. בהוראות תכנית קא/322 ומתן אפשרות למימוש מלא של זכויות הבניה המוקנות בתכנית קא/322.
 12. שינוי סעיף 10.10.2 בהוראות תכנית קא/322 כך שתנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תאום נספח מים ונספח ביוב עם משרד הבריאות.
 13. קביעת מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות		סה"כ שטח התוכנית – דונם		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		109.113					
סה"כ מוצע בתוכנית		מפורט	מתארי				
מתוכם 6,156 מ"ר עיקרי למרפסות				57,796		(+) 57,796	-
		513		(+) 513	-	מסי יחיד	
מתוך 513 יחיד		103		(+) 103	-	יחיד קטנות **	
עד 5,000 מהם 1,250 מ"ר לחזית מסחרית ביעוד המגורים		5,000		(+) 5,000	-	מ"ר	מסחר
לפחות 25,470		25,470		(+) 25,470	-	מ"ר	תעסוקה
		17,415		(+) 17,415	-	מ"ר	מבני ציבור

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-
גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.
** מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים ולא בנוסף
לו.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

חזית	מסחרית	סימון עצים בוגרים	מבנה להריסה	תאי שטח כפופים			זיקת הנאה זמנית לרכב	זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
				איחוד וחלוקה	מגבלות בניה לגובה	מגבלות בניה לגובה				
104,105			103	101,102,103,104,105	101,102,103,104,105			101,102,103,104,105	מגורים ד'	
201		201		201	201	201	201	201	מסחר ותעסוקה	
		309		301,302,309	301,302,309			301,302,309	מבנים ומסדות ציבור	
		401	401	401,402,404,405,406,407,408			408	401,402,404,405,406,407,408	שטח ציבורי פתוח	
		501	501	501,502,503,504,505				501,502,503,504,505	דרך מאושרת	
				601,602,603,604				601,602,603,604	דרך מוצעת	
		703	704	702,703				702,703	פרטי פתוח	
				901,902				901,902	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	סה"כ		מ"ר	סה"כ
19.8	22,759	109,113	מגורים ד'	43,910	109,113
5.1	5,575		מסחר ותעסוקה	1,060	
10.8	11,610		מבנים ומסדות ציבור	1,503	
20.6	22,475		שטח ציבורי פתוח	17,673	
36.7	40,056		דרך מאושרת	44,967	
4.1	4,519		דרך מוצעת		
0.9	997		פרטי פתוח		
1.0	1,122		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		
100.0%	109,113	109,113	סה"כ	109,113	109,113
		100.0%	אחוזים		

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת.	
ב. בקומות מרתף ובקומת הכניסה – חניה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבית כגון מועדון דיירים, חדרי כושר, בריכות שחיה וכד', חדרים נוספים לרווחת כלל הדיירים, בתנאי שיירשמו כרכוש משותף, חדרי טרנספורמציה.	
ג. קומות טיפוסיות – מגורים, מבואה קומתית, שימושים טכניים.	
ד. קומת גג – מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מדרגות וחדרים על הגג.	
ה. אמצעי קירוי והצללה מבונים בחזית בנייני המגורים.	
ו. חניה לדיירים ולאורחיהם.	
ז. במסגרת שטחי השירות - מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד, בקומות המרתף והמבואה בלבד, בתנאי שתירשם הצמדה ליח"ד באותו בנין.	
ח. בקומת מרתף וקומת כניסה – חדרי חשמל, גנרטור וחדרי תקשורת. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.	
הוראות	4.1.2
(1) נספח הבינוי והנוף יהיה מחייב לגבי מספר המבנים בכל תא שטח. (2) המרחק בין המבנים באותו תא שטח לא יפחת מ- 20 מ'. (3) גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי והנוף ובטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל קומת קרקע כפולה, קומות טיפוסיות וקומות מתקנים טכניים. (4) הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה האבסולוטי, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו. (5) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה.	א. מסי בניינים מסי קומות גובה בניה והוראות בניה
(1) לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת – כמופיע בתשריט. (2) קו הבנין לדרך מסי 1 יהיה לבניה עילית ותת קרקעית כמסומן בתשריט, 2 מ' בנוסף לרצועת שצ"פ ברוחב 3 מ' בהתאם לסעיף 4.4.2 ב. (3) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לסעיף 6.6 (4) קווי הבניין לשדי אהרון קציר ולדרך ארצית מסי 471 הינם לבניה עילית ותת קרקעית, תיאסר כל בניה או חניה בתחום זה.	ב. קווי בניין
(1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכסית קרקע טבעית ללא בניה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.6, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חזיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.	ג. תכסית
(1) שטח ממוצע ליח"ד יהיה 100 מ"ר עיקרי. (2) מתוך סך יחידות הדיור ייקבעו 20% יח"ד קטנות בשטח כולל של 75 מ"ר.	ד. הוראות בינוי
(1) מותרת חלוקת השטח למגרשים בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית וכולל קביעת זיקות הנאה למעבר רכב והולכי רגל בין המגרשים ושימוש ברמפות למרתפי החניה.	ה. חלוקה למגרשים
(1) תקן החניה יהיה לפחות לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. (2) כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים למעט חניות נכים, אורחים וחירום. (3) עומק אדמה גנני מעל מרתפים לא יפחת מ- 1.5 מ'.	ו. חניה
(1) מתוך השטח לתעסוקה ומסחר ייקבעו עד 1,250 מ"ר בחזית מסחרית ביעוד המגורים. (2) תותר חזית מסחרית לדרך פנימית מס. 1 בקומת הקרקע של מבני המגורים בתאי שטח 104 ו- 105.	ז. חזית מסחרית

4.2 מסחר ותעסוקה	
4.2.1	שימושים
א.	תעסוקה: משרדים, תעשייה עתירת ידע ובלתי מזהמת, שרותים פיננסיים ואישיים, מסחר, בתי אוכל, מועדון בריאות וספורט, אולמות כנסים וארועים, שירותי חינוך, שרותים רפואיים, מלונאות וכיו"ב.
ב.	חניה עילית עבור פריקה וטעינה, רכב חירום והצלה, חניות נכים ואורחים וחניה תת קרקעית.
ג.	ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרך ארצית 471 (רוחב הרצועה 20 מ') יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובהסכמת החברה הלאומית לדרכים.
ד.	חזית מסחרית - חזיתו המסחרית של מבנה התעסוקה תהיה לדרך פנימית מס. 1 כמסומן בתשריט.
ה.	רחבה / כיכר עירונית כמסומן בנספח הבינוי והנוף.
ו.	מתקנים הנדסיים – כגון חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, גנרטור ותקשורת. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.
4.2.2	הוראות
א.	(1) גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי והנוף ובטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל קומת קרקע כפולה, קומות טיפוסיות וקומות מתקנים טכניים. (2) הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה האבסולוטי, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו. (3) לא תותר הבלטות מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה.
ב.	(1) לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת – כמופיע בתשריט ולמרתפים בגבולות המגרש ובכפוף להוראות הנוספות בסעיף זה ובסעיף ג' להלן. (2) קווי הבניין לדרך ארצית 471 (20 מ' מקצה זכות דרך 471 ו-10 מ' מקצה השצ"פ) הינם לבניה עילית ותת קרקעית, תיאסר כל בניה או חניה בתחום זה. (3) תחום קו הבניין לדרך ארצית 471 ישמש להעברת קו מים של חברת מקורות, ותהיה בו זיקת הנאה לצורך התקנת ותחזוקת הצינור. (4) קו הבנין לדרך מס' 1 יהיה לבניה עילית ותת קרקעית כמסומן בתשריט, 2 מ' בנוסף לרצועת שצ"פ ברוחב 3 מ' בהתאם לסעיף 4.4.2 ב. (5) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לסעיף 6.6
ג.	(1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.6, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
ד.	(1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לעקירה כמופיע בסקר עצים קיימים.
ה.	(1) תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה. (2) לא תותר חניה עילית למעט פריקה וטעינה, חניות נכים ואורחים ורכב חירום והצלה. (3) החניה העילית תהיה מגוננת. עומק אדמה גנני מעל מרתפים לא יפחת מ-1.5 מ'. (4) תותר גישה לפריקה וטעינה עילית ו/או תת קרקעית מדרך מס' 3 בלבד.
4.3	מבנים מוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	עפ"י קא/412
ב.	תחנת טרנספורמציה
4.3.2	הוראות
א.	(1) בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה, ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש ישמר פנוי לצורך החדרת מי נגר עילי ובהתאם לסעיפים 6.6.2-6.6.6 בהוראות. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות למרתפי חניה בתכנית עד 80% בהתאם לצרכי הציבור בסביבה ושטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 20% משטח המגרש. (2) תותר הקמת חניונים ציבוריים לפי הצורך בשטחים של מבנים מוסדות

		ציבור. (3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית המבנים ובאזור הכניסה. (4) עומק אדמה גנני מעל מרתפים לא יפחת מ- 1.5 מ'.
ב.	קווי בנין	(1) קווי בנין לכוון שצ"פ יהיה 0. קווי בנין לכיוון דרכים יהיו על פי הרוזטה. (2) קו הבנין לדרך מס' 1 יהיה לבניה עילית ותת קרקעית כמסומן בתשריט, 2 מ' בנוסף לרצועת שצ"פ ברוחב 3 מ' בהתאם לסעיף 4.4.2 ב. (3) קו בנין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לסעיף 6.6.
ג.	תכנית	(1) תכנית הקרקע לא תעלה על 70%.
ד.	תחנות טרנספורמציה	(1) תותר הקמת תחנת טרנספורמציה שתשרת את מבני הציבור או צרכים ציבוריים אחרים (למעט מסחר, תעסוקה או מגורים) בקו בנין 0, תחנת הטרנספורמציה תגודר בנפרד מהמגרש עם גישה משטח ציבורי לפי כללי משרד החינוך והמשרד להגנת הסביבה.
ה.	עצים	(1) יינטעו עצים בתחום השטח המיועד למבני ציבור, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן, ובהם עץ לשימור בתא שטח 309 כמופיע בסקר עצים קיימים.
4.4 שטח ציבורי פתוח		
4.4.1 שימושים		
א.	טיפול נופי	(1) שימושים ראשיים: השטח ישמש כאזור חייץ בין הדרכים הארציות 471 ו 4 לבין ייעודי המסחר, תעסוקה ומגורים. (2) שימושים משניים: אלמנטים אקוסטיים
ב.	גינון	
ג.	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים	
ד.	פינות ישיבה ומשחק כולל מתקני משחקים	
ה.	שילוט	
ו.	תאורה	
ז.	ריהוט רחוב כגון ספסלים, פרגולות וכדו'	
ח.	פיסול רחוב, בריכות נוי וכדו'.	
ט.	פרוזדור הנדסי לקווי דלק (גלילות-אשדוד).	
י.	קו מקורות	
יא.	דרך זמנית בתא שטח 408	
4.4.2 הוראות		
א.	בינוי ופיתוח	(1) תותר העברת צנרת לצרכי תשתיות המשרתות את הבינוי בשכונה כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, אמצעים לקליטת מי נגר וכדו'. (2) לא תותר כל בניה בעל או בתת הקרקע בשטח השצ"פ למעט התשתיות המפורטות בסעיפים 4.4.2 א., 4.4.2 ג., 4.4.2 ה.
ב.	שצ"פ לאורך דרך מס' 1	(1) בתאי שטח 415,416,417,418,419 לאורך דרך מס' 1 בתחום הדרך שצומצם מ-42 מ' ל-36 מ' יקבע שצ"פ. שטח זה מיועד לנטיעות וגינון ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע. (2) פיתוח רצועת השצ"פ בתאי שטח 415,416,417,418,419 יהווה חלק מפיתוח רצועת דרך מס' 1 תוך התאמה לכניסות למבנים שלאורך הדרך ולפיתוח השטח בחזית המבנים.
ג.	פיתוח נופי (תא שטח 404)	(1) בשטח הטיפול הנופי יותרו עבודות גינון ופיתוח, כולל קירות תומכים, עיבוד פני השטח, נטיעות, סוללות אקוסטיות וכדו'. (2) בשטח הטיפול הנופי יותרו עבודות פיתוח לצורך הקמת טיילת נופית, הכוללת שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל, שטחי גינון וכדו'. (3) לא תותר הקמת מבנים כלשהם בשטח הטיפול הנופי, למעט בניה לצרכים אקוסטיים. (4) תכנון הרצועה על מרכיביה יהווה חלק ממסמך עיצוב אדריכלי נופי לכלל השכונה. (5) בחלקו המערבי עובר חלק מפרוזדור הנדסי לקוי דלק עפ"י סעיף 4.4.2 ה.
ד.	פיתוח הפארק (תא שטח 408)	(1) פיתוח הפארק יבוצע בהתאם ל"טבע העירוני" האופייני למקום ולסביבתו. (2) הפארק יפותח בחלקו ברמת פיתוח אקסטנסיבית. החלק המדובר יהיה צמוד לגבול התכנית עם כפר אז"ר. אופי הפיתוח יבוצע בנטיעות הדרים או עצים בעלי דימוי זהה ובצורת מטע/פרדס במרחקים של 5 מ' בין העצים.

		<p>(3) יערך תכנון כולל לפארק המופיע בתכנית זו ובתכנית קא/322/ב מדרום לו, אשר יאושר על ידי הוועדה המקומית ויבוצע בהתאם למימוש כל אחת מהתכניות בנפרד.</p> <p>(4) תכנית הפיתוח הכוללת תיתן התייחסות לנושאים הבאים: חומרים ופרטים, קירות תומכים, מדרגות, שטחי גינון ונטיעות, פתרונות אקוסטיים, שימושי פנאי, נופש וספורט, אלמנטי הצללה, שבילי אופניים והולכי רגל, טיילת נופית וכדומה.</p> <p>(5) רוחב הפארק לא יפחת מ- 35 מ'</p> <p>(6) אסורה בנייה בפארק למעט הפיתוח המופיע בסעיף 4.4.1. שינוי מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p>
ה.	תשתיות	<p>בתחום פרוזדור הנדסי לקווי דלק המסומן בתשריט:</p> <p>(1) רצועת הדלק ברוחב 10 מ' משמשת לשם הנחה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של קווי הדלק ואף הנחת קווי דלק בעתיד, על פי הצורך.</p> <p>(2) אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק ללא הסכמת חב' קו מוצרי דלק בע"מ שהקווים בבעלותה.</p> <p>(3) אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן יותר מ- 5 מ' מהצינור.</p> <p>(4) רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ- 5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ- 10 מ'). יש להותיר השטח כשטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.</p> <p>(5) מיקומם המדויק של הצינורות ימסר באחריות החברה.</p> <p>(6) בתאי שטח 404, 405. תחום קו הבניין לדרך ארצית 471 ישמש להעברת קו מים של חברת מקורות, בתחום קו הבניין לדרך ארצית 471 יותר שימוש להתקנת ותחזוקת הצינור.</p>
ו.	נגישות	<p>(1) לא תותר כניסת כלי רכב לתחומי השצ"פ, למעט זיקת מעבר זמנית לרכב עד לפתיחת מעבר קבוע אחר בצפון כפר אז"ר, בתא שטח 408 בתחום פרוזדור הנדסי לקווי דלק, בין דרך מקומית מס' 5 ובין גבול כפר אז"ר צפון.</p>
ז.	עצים	<p>(1) יינטעו עצים לאורך הדרכים ובתחום השצ"פ, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן.</p> <p>(2) במסגרת המגרש קיים עץ המיועד לשימור ועצים המיועדים להעתקה כמופיע בסקר עצים קיימים.</p>
4.5	שטח פרטי פתוח	
4.5.1	שימושים	
א.	פיתוח סביבתי יכלול ריהוט גן ורוחב על-פי מסמך עיצוב אדריכלי נופי ופיתוח סביבתי, ספסלים ונטיעות וכיו"ב.	
ב.	תאורה	
ג.	לא תותר כל בניה מעל או בתת הקרקע בשטח השצ"פ למעט השימושים והתשתיות המפורטות בסעיף 4.5	
4.5.2	הוראות	
א.	בינוי ופיתוח	<p>(1) מגרשים מס' 702-704 מהווים חלק ממגרשי המגורים מס' 101-103 בהתאמה.</p> <p>(2) מותרת העברת תשתיות בתת-הקרקע.</p>
ב.	תשתיות	<p>(1) תותר העברת צנרת לצרכי תשתיות המשרתות את הבינוי בשכונה כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, אמצעים לקליטת מי נגר וכד'.</p>
ג.	עצים	<p>(1) יינטעו עצים בתחום השצ"פ, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן.</p> <p>(2) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים להעתקה כמופיע בסקר עצים קיימים.</p>
4.6	דרך מאושרת ומוצעת	
4.6.1	שימושים	
א.	דרכים חדשות, דרכים פנימיות, הרחבת דרכים קיימות.	
ב.	תואי למעבר רכב, הולכי רגל, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.	
ג.	ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרך ארצית 471 (רוחב הרצועה 20 מ') יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובהסכמת החברה הלאומית לדרכים.	

4.6.2		הוראות
א.	נגישות	(1) לא תותר נגישות ישירה למגרשים ולשצי"פ מדרכים ארציות 471 ו- 4612 ומדרך פנימית מס' 1 (2) הנגישות הקיימת מדרך 4612 למשתלה שבחלקות 8,55,56 שבגוש 6,178, תישמר עד להפקעת החזקה בשטח זה לביצוע דרך 4612.
ב.	פיתוח	(1) פיתוח הדרכים ופיתוח השדרה הירוקה לאורך דרך מס' 1 יעשה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והנוף. (2) מיקום שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים יהיו מחייבים כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי והנוף.
ג.	תשתיות	בתחום פרוזדור הנדסי לקווי דלק המסומן בתשריט: (1) רצועת הדלק ברוחב 10 מ' משמשת לשם הנחה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של קווי הדלק ואף הנחת קווי דלק בעתיד, על פי הצורך. (2) מותרים שטחים פתוחים וגינון אך ללא נטיעת עצים. (3) אין לבנות כל מבנה במרחק יותר מ- 5 מ' מהצינור. (4) רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ- 5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ- 10 מ'). יש להותיר השטח כשטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות. (5) מיקומם המדויק של הצינורות ימסר באחריות החברה. (6) חציית כבישים את קו הדלק תתאפשר רק לאחר ביצוע המיגונים הנדרשים על קו הדלק על פי הנחיות תשי"ן ובאישורה ועל חשבון היזם.
ג.	קווי בנין	(1) קוי הבנין לדרכים ארציות 471 ו- 4612 הינם לבניה עילית ותת קרקעית לא יותר מרתפים במרווחים בין קווי הבנין הקדמיים לכיוון הדרכים הארציות לבין תחום זכות הדרך לדרכים אלה.
ד.	עצים	(1) יינטעו עצים לאורך הדרכים, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן. (2) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים להעתקה כמופיע בסקר עצים קיימים.
4.7 שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		
4.7.1 שימושים		
א.	מתקנים הנדסיים כולל תחנת שאיבה למים, חצר מגופים, מבנה בקרה	
ב.	מתקנים הנדסיים עפ"י החברה האחראית להקמת המתקן ו/או הרשות המקומית.	
ג.	גינון	
4.7.2 הוראות		
א.	תשתיות	(1) בתא שטח 901 תותר הקמת חצר מגופים, מבנה בקרה ומתקנים אחרים עפ"י הנחיית מקורות ו/או הרשות המקומית. שטח טכני למתקנים הנדסיים (עיקרי) יהיה 100% משטח המגרש, עפ"י החברה האחראית להקמת המתקן ו/או הרשות המקומית. (2) בתא שטח 902 תותר הקמת תחנת שאיבה למים, חדרי חשמל, גנרטור ותחנת טרנספורמציה שתשרת את תחנת שאיבה, מיקום תחנת שאיבה למים מסומן בקירוב בנספח מים, ביוב ותיעול ובנספח הבינוי והנוף, שטח טכני לתחנת שאיבה (עיקרי) יהיה 100% משטח המגרש.
ב.	נגישות	(1) תותר כניסת כלי רכב לצורך תפעול ותחזוקת המתקנים ההנדסיים. (2) זכות מעבר לתא שטח 901 – הגישה למתקן תתבצע דרך תא שטח 902. הגישה תהיה פתוחה לחברה האחראית בכל עת, בהתאם לשיקוליה התפעוליים.
ג.	שטחים ציבוריים ורישום	(1) תא שטח 901 יירשם ע"ש מדינת ישראל. תא שטח זה מיועד למתקן מים. (2) תא שטח 902 יירשם ע"ש מדינת ישראל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי קציר	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	הכסית (%)	מספר ציפיות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	יעוד		
			צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	מספר קומות						שטח בניה	שטח יעודי				
20 לשרי 471 קציר	5	5	5 לדרך 3 מסי 3	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + ק' מתקנים	+172.00 - +175.00 אבסולוטי	40	10.5	26	424	10,482	6,301	1,300	2,471	101	מגורים ד'	
16 לשרי קציר	5	5	5 לדרך 3 מסי 3	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + ק' מתקנים	+169.00 - +173.00 אבסולוטי	40	10.2	27	422	11,166	6,750	1,350	2,647	102		
16 לשרי קציר	-	5	5 לדרך 3 מסי 1	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + ק' מתקנים	+166.00 - +170.00 אבסולוטי	35	9.2	27	426	11,003	6,587	1,350	2,583	103		
5	-	-	5 לדרך 3 מסי 3	4	ק' קרקע כפולה + 2 ק' מתקנים	+169.00 - +178.00 אבסולוטי	35	29.5	248	820	68,914	28,574	12,400	8,904	104		
5	-	5	5 לדרך 3 מסי 1	4	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + 2 ק' מתקנים	+169.00 - +175.00 אבסולוטי	35	32.5	185	853	56,797	26,704	9,250	6,654	105		
5	-	-	5 לדרך 3 מסי 3	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + 2 ק' מתקנים	זמ' 20	70	-	-	425	38,008	22,805	1,788	8,943	301		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	0	5 לדרך 3 מסי 5	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + 2 ק' מתקנים	זמ' 20	70	-	-	425	5,100	3,060	240	1,200	309		
0	5	5	5 לדרך 3 מסי 1	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + 2 ק' מתקנים	זמ' 20	70	-	-	425	49,342	29,605	2,322	11,610	סה"כ		
20 לדרך 471 קציר	5	5	5 לדרך 3 מסי 3	8	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + 2 ק' קומות מתקנים	+177.00 - +181.00 אבסולוטי	80	-	-	1445	80,568	37,910	(2) 12,188	(2) 30,470	201		מסחר ותעסוקה
5	-	-	5 לדרך 3 מסי 3	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + 2 ק' מתקנים	זמ' 20	70	-	-	425	38,008	22,805	1,788	8,943	301		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	0	5 לדרך 3 מסי 5	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + 2 ק' מתקנים	זמ' 20	70	-	-	425	6,234	3,740	294	2,200	302		
0	5	5	5 לדרך 3 מסי 1	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + 2 ק' מתקנים	זמ' 20	70	-	-	425	5,100	3,060	240	1,800	309		
0	5	5	5 לדרך 3 מסי 1	3	ק' קרקע + ק' קרקע כפולה + 2 ק' מתקנים	זמ' 20	70	-	-	425	49,342	29,605	2,322	17,415	סה"כ		

מאושרת

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמיגות לזונוס (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מפלס מלמס לכניסה הקובעת	גודל מורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מותרת						מתחת לכניסה הקובעת	שירות				
0	0	0	0	0	-	(3)	-	-	(3)	(3)	(3)	(3)	289	901	שטחים ותחומים ומתקנים הנדסיים
0	0	0	3	3	-	(3)	-	-	(3)	(3)	(3)	(3)	833	902	שטחים ותחומים ומתקנים הנדסיים
0	0	0	3	3	-	(3)	-	-	(3)	(3)	(3)	(3)	1,122	סה"כ	
										288,272	142,431	-	40,160	109,113	סה"כ
										+ עיקרי למרפסות		99,525	6,156		
										עיקרי למרפסות		99,525	6,156		
										108	601	108	601		ס"ה"כ
										2,018	602	2,018	602		ס"ה"כ
										472	603	472	603		ס"ה"כ
										1,921	604	1,921	604		ס"ה"כ
										4,519	סה"כ	4,519	סה"כ		ס"ה"כ
										270	702	270	702		ס"ה"כ
										352	703	352	703		ס"ה"כ
										375	704	375	704		ס"ה"כ
										997	סה"כ	997	סה"כ		ס"ה"כ
										6,866	501	6,866	501		ס"ה"כ
										1,114	502	1,114	502		ס"ה"כ
										3,530	503	3,530	503		ס"ה"כ
										16,328	504	16,328	504		ס"ה"כ
										12,218	505	12,218	505		ס"ה"כ
										40,056	סה"כ	40,056	סה"כ		ס"ה"כ
										71	419	71	419		ס"ה"כ
										22,475	סה"כ	22,475	סה"כ		ס"ה"כ
										109	415	109	415		ס"ה"כ
										551	416	551	416		ס"ה"כ
										138	417	138	417		ס"ה"כ
										489	418	489	418		ס"ה"כ
										15,797	408	15,797	408		ס"ה"כ
										870	406	870	406		ס"ה"כ
										571	407	571	407		ס"ה"כ
										507	402	507	402		ס"ה"כ
										1,502	404	1,502	404		ס"ה"כ
										1,073	405	1,073	405		ס"ה"כ
										797	401	797	401		ס"ה"כ

מאוסרת

(1) לא תואפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע לפני תאמטרו הקלות כמותיות (שטח)
 (2) כמותי בשעיף 4.1.2 ס"ק ז (1).
 (3) כמותי בשעיף 4.7.2 ס"ק א.
 (4) ובתנאי שהגובה המרבי מעל פני הים לא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ובשעיף 6.10 להלן.

18/09/2014

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 17 מתוך 24

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי להיתר בנייה	
6.1.1	אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי נופי לכל תא שטח בנפרד בקני"מ 500:1 בתאום עם מהנדס המועצה המקומית שתכלול בין היתר:
א.	העמדת מבנים, מרווחים, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים.
ב.	מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל.
ג.	רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
ד.	מערך כבישים, שבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר, כולל חצרות המבנים.
ה.	פתרונות לפינוי אשפה וגזם.
ו.	צוברי גז.
ז.	תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
ח.	פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות.
ט.	תכנית שתילה ונוף הכוללת התייחסות לשטחים הפתוחים בין המבנים ושילובם בפיתוח הנופי של השצ"פ בתא שטח 408. התכנית תכלול בחינת מיקומו המדויק של מתחם הנרקיסים, ובמידה וימצא בתחום התכנית, תוכן תכנית העתקה של הבצלים ושילובם בתחומי השצ"פ המתאימים.
י.	רשימת חומרי גמר כולל סוגים וגוונים.
יא.	מערך תשתיות יבשות ורטובות.
יב.	חיבורי תשתית למערכות עירוניות ומבני תשתית.
יג.	כאמור בסעיף 4.4.2 ס"ק ג', ד'.
יד.	תקשורת – מערך תשתיות של תקשורת כולל העמדה עקרונית של ארונות חלוקה ראשיים כגון ארון NGN של בזק, ארונות סיבים אופטיים של הוט וכו'.
טו.	חשמל – פריסת תחנות טרנספורמציה ופילרי חלוקה ראשיים.
6.1.2	תנאי להיתר בניה לכל בנין נוסף במגרש הינו אישור מהנדס העיר למסמך המציג את התאמת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי לסביבת הבנין נשוא ההיתר.
6.1.3	<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע דו"ח אקוסטי ותכנון אקוסטי מפורט ואישורם על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בניה למגורים בתחום התכנית, כל עוד לא יכללו את הפתרונות האקוסטיים הנדרשים עפ"י הדו"ח האקוסטי שיוגש.</p> <p>ג. כל הפתרונות האקוסטיים המופיעים בהיתר יבוצעו ע"י מקבלי ההיתר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בייעוד מגורים בתאי שטח 101-103: תכנון מיגון אקוסטי דירתי במעטפת המבנה, בכל הקומות, בחזיתות המזרחית, הצפונית והדרומית לכל הפחות. כושר הפחתת הרעש הנדרש יהיה:</p> <p>בתא שטח 103 בכל הקומות – 30 dB(A) בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית ו- 25 dB(A) בחזית הדרומית.</p> <p>בתאי שטח 101-102 28 dB(A) בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית ו- 25 dB(A) בחזית הדרומית.</p> <p>ה. פרטי המיגון האקוסטי, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו', ייקבעו על ידי יועץ אקוסטי לעת התכנון המפורט בהתאם לפרטי המבנה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 301, 302: תכנון מיגון אקוסטי במעטפת המבנים בחזיתות המערבית, הצפונית והמזרחית לכל הפחות. כושר הפחתת הרעש הנדרש יהיה: בתא שטח 301 – כושר הפחתת הרעש הנדרש למבנה בן 5 קומות בכל הקומות - 25 dB(A) בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית ו- 20 dB(A) בחזית הדרומית.</p> <p>בתא שטח 302 - 20dB(A) בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית ו- 25 dB(A) בחזית הדרומית.</p> <p>פרטי המיגון האקוסטי, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו', ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי לעת התכנון המפורט בהתאם לפרטי המבנה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה בייעוד למסחר ותעסוקה יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים כגון פאבים ומועדונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן-1990.</p>
6.1.4	בטיחות טיסה – תיאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה, כמפורט בסעיף 6.10 בהוראות.
6.1.5	אישור מפה לצרכי רישום.
6.1.6	תנאי למתן היתר בניה לביצוע הרחבת דרך 4612 או לסלילתה במקום בו מסומנים מבנים

	להריסה, הוא הריסת מבנים אלה.	
6.1.7	מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות – תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית לניהול אתר לאישור מהנדס העיר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול אמצעים לצמצום מפגעי רעש, זיהום אוויר וזיהום קרקע בהתאם למצב שימושי הקרקע לעת הבנייה.	
6.1.8	א. תנאי להיתר עבור שימוש מסחר/תעסוקה יהיה תיאום מול היחידה לאיכות הסביבה העירונית. ב. מניעת מטרדי זיהום אוויר- פליטת מנדפי מסעדות/בתי קפה יהיו דרך פיר ייעודי לגגות המבנים, מצוייד באמצעים להפחתת ריחות כגון מסנן פחם. תהיה זכות עליה לגג לבעל עסק לצורך תפעול ותחזוקת הארובה והמסננים. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית למיגון חלקי של קומות המרתף, בכל המגרשים שבמתחם, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה, על פי תוצאות סקר גז הקרקע. ד. מיתון רוחות - יגובש מענה מקומי באזורים בהם צפויה הגברת רוח. תכנון האמצעים למיתון רוחות יעשה ע"י מתכנני הפיתוח, תוך התייחסות לתכניות העדכניות לביצוע ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית. ה. תכנון נופי - יוגש תכנון כולל לפארק בתחום תכנית זו ותכנית קא/322/ב. ו. גינון – בתחום התכנית יעשה שימוש בצמחי נוי שאינם זרים לארץ, על פי מסמך המלצות המשרד להגנת הסביבה "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל – צמחים בעלי פוטנציאל פלישה במערכות אקולוגיות טבעיות בישראל" (פברואר 2013).	סביבה ונוף
6.1.9	א. פסולת בנין – בהתאם לתכנית אב לפסולת של מחוז ת"א, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לניהול אתר לאישור מהנדס העיר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. ב. לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"יתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005.	
6.1.10	חדרי אשפה – תנאי למתן היתר יהיה הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים (יבש/רטוב) לאישור מהנדס העיר.	
6.1.11	בניה ירוקה – תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמכים לבניה בת קיימא ויעילות אנרגטית עפ"י מסמך המדיניות ליישום בניה ירוקה ופתוח על בסיס עקרונות בני קיימא במחוז ת"א (דצמבר 2008)	
6.1.12	תכנון צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1, והבטחת ביצוע דרך מס' 1.	
6.1.13	תיאום עם חברת נת"ע כמופיע בסעיף 6.9.1	
6.1.14	תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 901 יהא הגשת תכנית פיתוח שתקבע נטיעת שיחים צפופים ככל הניתן סביב חצר מקורות בתחום תא השטח.	
6.1.15	תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתנאים של משרד התיירות ובהוראות תמ"א 1/12.	
6.1.16	א. הגשת תכניות מפורטות של בריכת האגירה וחצר המגופים בועדה המקצועית לביוב ולמים. ב. חברת מקורות תתאם את מיקום ומופע החצר מול תאגיד המים ומחלקת ההנדסה של עיריית ק. אונו.	תיאום נספח מים
6.1.17	א. אישור משרד הבריאות והועדה המקצועית לביוב ולמים של התכניות המפורטות של תחנת השאיבה לביוב האזורית המתוכננת בתכנית קא/322/א'.	תיאום נספח ביוב

6.2. תנאים לאיכלוס

6.2.1	תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית לבחינת עמידה בתקנות.
6.2.2	ביצוע בפועל של דרך מס' 1.
6.2.3	ביצוע צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1.
6.2.4	חיבור תכנית קא/322/ד' למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת שאיבה כמפורט בסעיף 6.1.17.

6.3. חניה

6.3.1	חניה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.3.2	החניה תהיה תת קרקעית למעט רכב הצלה וחירום, חניות נכים ואורחים.
6.3.3	לא תותר חניה עילית בתחום התכנית.
6.3.4	ככלל, לא תתוכננה חניות עוקבות. במידה ובשל תכנון מקומות החניה, ללא חניות עוקבות, תידרש תוספת שטחי שירות או קומות מרתף, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר זאת, מבלי שהדבר ייחשב כסטייה מתכנית זו.

על אף האמור לעיל, מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לאשר חניות עוקבות בשיעור שלא יעלה על 12% מכלל מקומות החניה בהתאם לנתוני השטח.		
<p>א. תנתן עדיפות לאורור טבעי.</p> <p>ב. מערכת האורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. פתחי כניסת אורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ד. נקודת פליטת האוויר ממערכות האורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ה. קומות החניון יתוכננו ככל הניתן עם פתחי אורור קבועים לאוויר הפתוח.</p>	הנחיות סביבתיות בתכנון חניונים תת קרקעיים	6.3.5

6.4. זיקת הנאה

במקום המסומן בתשריט בתא שטח 201 תרשם זיקת הנאה לצורך התקנת ותחזוקת קו מים. בתחום זיקת הנאה לא תותר כל בניה.	6.4.1	
בתאי שטח 901, 902 תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, למעבר רגלי ולתשתיות לצורך התקנת ותחזוקת קו מים והמתקנים ההנדסיים.	6.4.2	
בתא שטח 408 בתחום פרוזדור הנדסי לקווי דלק, בין דרך מקומית מסי 5 ובין גבול כפר אז"ר צפון, תתאפשר זיקת מעבר זמנית לרכב, וזאת עד לפתיחת מעבר קבוע אחר בצפון כפר אז"ר.	6.4.3	

6.5. תשתיות

<p>א. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית, ותחנות הטרנספורמציה תהיינה פנימיות. בניית חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. כל מערכות החשמל החדשות בשטח התכנית ימוקמו בתת הקרקע ובהעדפה לשטח דרכים, שב"צ, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. יבוצעו תחנות טרפו באזור מגורים ד', מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים בתאום עם חברת החשמל והועדה המקומית.</p> <p>ד. בהקמת תחנות טרפו במבנה ציבור, תמוקם התחנה בגבול מגרש ותגודר לפחות 3 מ' מסביב, כך שהגישה לתחנה תהיה אך ורק מכיוון השטח הציבורי.</p> <p>ה. תותר הקמת פילרי רשת של חברת חשמל וארונות חלוקה של חברת בזק והוט בגבולות מגרשים כך שחזית הפילר פונה לשטח הציבורי ועיקר הפילר במגרש הפרטי בתאום עם חברת חשמל והועדה המקומית (עפ"י כללי המשרד להגנת הסביבה).</p>	חשמל	6.5.1
במידה ובעל הקידוח מעוניין בסתימתו עליו לקבל את אישור רשות המים על פי דין.	קידוחי מים	6.5.2
<p>א. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים, אלא באישור חברת "מקורות".</p> <p>ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח הזום ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ג. לחברת "מקורות" תישמר גישה לאורך קו המים לצורך עבודות תחזוקה וטיפול בתקלות.</p>	קווי מים ותשתיות	6.5.3
א. תשתיות תקשורת של חברות כגון בזק והוט יהיו כמשק תת קרקעי בלבד, חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע/מרתף של בנייני המגורים ו/או באזורים מסחריים.	תקשורת	6.5.4
א. כאמור בסעיף 4.4.2 ס"ק ה'.	פרוזדור הנדסי לקווי דלק	6.5.5

6.6 בניה משמרת מים	
6.6.1	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע.
6.6.2	יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.
6.6.3	יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגנות ושיפועים מתוכננים בחצר.
6.6.4	יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
6.6.5	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6.6	מי הנגר העילי יטופלו ע"י השהיה ו/או החדרה בתחום המגרש ככל הניתן. יתרת הנגר העילי יופנה לשטחים הציבוריים ועודפיו ינוקזו אל מערכת התיעול.
6.6.7	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים.

6.7 הנחיות לטיפול בשפכים

6.7.1	למערכת הביוב העירונית יוזרמו שפכים באיכות שפכים ביתיים בלבד.
6.7.2	בעבור שימושים מסחריים יבוצע טיפול מקדים בתחום הבנין בהתאם למפורט להלן: א. למטבחים נדרש להתקין מפריד שומן. ב. לחדרי אוכל – תוספת מחסומי רצפה. ג. בכל מבנה בו מתוכננים השימושים לעיל, נדרשת הכנת תכנית מפורטת המתארת את התקנות הביוב הנדרשות לשימוש המסחרי, וזאת לאישור משרד הבריאות.

6.8 חומרים מסוכנים

6.8.1	בתחום התכנית יאסר כל עיסוק בחומ"ס כמוגדר בחוק חומרים מסוכנים.
-------	---

6.9 תיאום עם נ.ת.ע

6.9.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע.
6.9.2	לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב הגשת הבקשה להיתרי הבניה.
6.9.3	בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

6.10 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל התעופה בן גוריון

6.10.1	על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה מכח המישור הקוני המוגדר עבור נתבי"ג, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
6.10.2	הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
6.10.3	תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
6.10.4	תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.11 בטיחות טיסה – משרד הבטחון	
6.11.1	נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).
6.11.2	גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
6.11.3	במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.12 איחוד וחלוקה	
6.12.1	האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה החדשה ירשמו בלשכת המקרקעים לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.

6.13 עריכת תכנית לצרכי רישום	
6.13.1	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.
6.13.2	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.14 היטל השבחה	
6.14.1	היטל השבחה יגבה כחוק.

6.15 סטיה ניכרת	
6.15.1	לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע למעל לפני הקרקע ולא יתאפשרו הקלות כמותיות (שבס)
6.15.2	לא תותר העברת שטחי בניה בין שימושים ולא תותר תוספת יח"ד בתחום התכנית.

6.16 חומרי חפירה ומילוי	
6.16.1	באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-50,000 ממ"ק, יוכן למסמך העיצוב האדריכלי נופי נספח לטיפול בחומרי החפירה.

6.17 הוראות שימור עצים בוגרים	
6.17.1	העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפול הנדרשים לקיום הצמחייה.
6.17.2	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
6.17.3	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
6.17.4	תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם מהנדס העיר.
6.17.5	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות
6.17.6	עבור עצים המסומנים לעקירה, תנאים לרישיון כריתה יינתנו במעמד היתר הבניה.

6.18 מבנים להריסה	
6.18.1	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח 103 הינו הריסת המבנה הקיים.

6.19 שימוש חורג	
6.19.1	מותר שימוש חורג למשתלה שבחלקות 56,55,8 בגוש 6178 עד להפקעת החזקה בשטח לביצוע דרך 4612 או תא שטח 401. הנגישות הקיימת למקום תתאפשר כל עוד מתקיים שימוש חורג למשתלה.

6.20 עתיקות	
6.20.1	על פי חוק העתיקות התשלי"ח - 1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות, העבודות יופסקו מיידית. יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.20.2	יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות שבמקרקעין שבנדון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1.	טרם הוצאת היתר בניה על פי תכנית זו	ניתן יהיה להמשיך ולעבד את הקרקע החקלאית הקיימת
2.	תנאי להוצאת היתר בניה בכלל התכניות המפורטות קא/322/א, קא/322/ב, קא/322/ג, קא/322/ד	תכנון צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1, עפ"י הנחיות משרד התחבורה - שני נתיבים בכל אחת מגישותיו ונתיבים נוספים לצורך פניה שמאלה וימינה והבטחת ביצוע דרך מס' 1.
3.	תנאי לאכלוס בכלל התכניות המפורטות קא/322/א, קא/322/ב, קא/322/ג, קא/322/ד	ביצוע צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1 - שני נתיבים בכל אחת מגישותיו ונתיבים נוספים לצורך פניה שמאלה וימינה וביצוע בפועל של דרך מס' 1.
4.	תנאי לאכלוס המגורים והתעסוקה	ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות ביצוע מערכות התשתית, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי החלטת מהנדס העיר לצורך ביצוע תכנית זו. חיבור תכנית קא/322/ד' למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת שאיבה כמפורט בסעיף 6.1.17

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד: גילי טסלר מתכנתת מרחב עסקי ת"א רשות מקרקעי ישראל	

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	יסקי-מור-סיון יסקי, מור, סיון יסקי, מור, סיון 550222170 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232	

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד: גילי טסלר מתכנתת מרחב עסקי ת"א רשות מקרקעי ישראל	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	גילי טסלר מתכנתת מרחב עסקי ת"א רשות מקרקעי ישראל ואחרים	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסצה השטח ונחום עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח. ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
תאריך: 20/11/14 רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

קונסטנצה חלי
מנהלת מרחב עסקי ת"א

גילי טסלר
מתכנתת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל