

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/322 א

שם תוכנית: "שכונת נאות אריאל שרון – מתחם א"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: קרית אונו

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה – "אוני" תכנית מס' קא/322 א אושרה בישיבה מס' 20109 ביום 24.11.14 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה יושב ראש הוועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' קא/322 א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8-12-14 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"שכונת נאות אריאל שרון – מתחם א"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

קא/322/א

מספר התוכנית

45.429 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

ראשונה

מספר מהדורה בשלב

28/12/2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת 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

185028	קואורדינטה X
663578	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום בדרכים: דרך מס' 471 "מכבית"
 בצפון, דרך מס' 4 במערב, גוש 6178 חלקה 172
 במזרח, גוש 6178 חלקות 182, 63, 78, 79, 108,
 27 בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית אונו

חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
תל אביב	נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

קרית אונו
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6178	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	181, 173

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 א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רמת - גן

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.12.2001	י.פ. 5042	תכנית זו כפופה לתכנית מתא/16 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	כפיפות	מתא/16 ✓
25.05.1997	י.פ. 4525	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/2/4 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	כפיפות	תמא/2/4 ✓
12.08.2010	י.פ. 6121	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/23/א/4 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4 ✓
16.08.2007	י.פ. 5704	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/34/ב/4 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4 ✓
1.9.1976		תכנית זו כפופה לתכנית תמא/3 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 ✓
03.09.2009	י.פ. 5994	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית קא/322 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/322 ✓
30.01.2012	י.פ. 6369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית קא/412 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/412 ✓

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 שותפות מוגבלת	28/12/2014	לי"ר	24	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	28/12/2014	1		1: 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	28/12/2014	1		1: 1,250	מנחה	נספח בינוי ונוף
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה	28/12/2014	1		1: 1,000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ינואר 2012	לי"ר	29	לי"ר	מנחה	חוות דעת סביבתית
			פברואר 2013		25			
			דצמבר 2013		12			
	ועדה מחוזית	דורון לגג ייעוץ גינון/פיקוח/סקירת עצים תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף	28/12/2014	1	14	1: 1,250	מחייב	סקר עצים קיימים
	ועדה מחוזית	מלן מהנדסים יועצים בע"מ	28/09/2014	1		1: 1,250	מנחה	נספח מים ביוב ותיעול
	ועדה מחוזית	תכנון נוף בע"מ, אדריכלי נוף	28/12/2014	1	לי"ר	1: 1,000	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית	29/12/2014	לי"ר	2	לי"ר	מחייב	טבלת הקצאה
	ועדה מחוזית	אדרי גיורא סולר	15/01/2015	לי"ר	39	לי"ר	מנחה	תיק תיעוד מתחמי

מאשרת

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
מגיש				"פנטהאוז רעננה תיווך נכסים והשקעות בע"מ" (1995)	512112160	שנקר 14, הרצליה פיתוח, ת.ד. 4080, מיקוד 46140	09-9549091		09-9518005		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם				"פנטהאוז רעננה תיווך נכסים והשקעות בע"מ" (1995)	512112160	שנקר 14, הרצליה פיתוח, ת.ד. 4080, מיקוד 46140	09-9549091		09-9518005	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			"פנטהאוז רעננה תיווך נכסים והשקעות בע"מ" (1995)	512112160	שנקר 14, הרצליה פיתוח, ת.ד. 4080, מיקוד 46140	09-9549091		09-9518005	
			פ.א. גולדברג (1995) בע"מ	512088964	אצל עו"ד ניב שטרן מנור - שטרן - מור ושות' משרד עורכי דין, החשמונאים 90 ת.ד. 20276 תל אביב 61202	077-5515630	054-7522603		
			אבני אילן בע"מ	513554188	אנילביץ' 63, בני-ברק 51489		054-3977900		
			אילן טוב פרוייקטים בע"מ	513947044	אצל יגאל ארנון ושות' - חלל 31 ירושלים 91000	02-6239333	02-6239334		
		גולדפינגר אברהם	053377875		אנילביץ' 63, בני-ברק 51489		054-3977900		
		שרגא שרה	001768720		אורי צבי גרינברג 5, דירה 73 ת"א 69379	03-6998965	054-6582288		
		שרגא רפאל	043522382		אורי צבי גרינברג 5, דירה 73 ת"א 69379	03-6998965	054-6582288		
				בי. איי. דב אל. אל. סי (BIDEVLLC)	560023764	DEV LLC BI 50 רעננה 43352	09-7722111	050-6756666	
				משה אללוף אחזקות בע"מ	513034389	משה אללוף אחזקות בע"מ, הדסה 6 תל אביב-משפחת אללוף, דירה 233	03-6080608	054-6777888	

מאשרת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-6158001	03-6158000	בן גוריון 1, בני ברק	ש.מ. 550222129	יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת			יוסי סיון	אדריכל	עורך ראשי
	03-6487272	03-6485999	הברזל 3, תל אביב		מדבא מדידות והנדסה בע"מ			אריה פישמן	מודד	מודד
	03-7554433	03-7554444	בן גוריון 2, רמת גן		דגש הנדסה			אבירם אגאי	מהנדס תנועה	תנועה
	02-6427103	02-6427684	רח' חנטקה 34, ת.ד. 3694 ירושלים		לשם שפר איכות סביבה בע"מ			רון לשם	חוות דעת סביבתית	חוות דעת סביבתית
	03-9773090	03-9733649	מושב מזור, ת.ד. 218		תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף			דודו אילת	אדריכל נוף	נוף
		077-3212315	סוקולוב 17, ירושלים		סולר אדריכלים			גיורא סולר	אדריכל	שימור
	04-6369061	04-6369266	קבוץ גבעת חיים איחוד ת.ד. 266		דורון לנג ייעוץ גינון / פיקוח / סקירת עצים			דורון לנג	הנדסאי נוף	סקר עצים קיימים
	03-5235558	03-9409400	רח' ביאליק 164, ר"ג		מלין מהנדסים יועצים בע"מ			יעקב חיים	מהנדס	נספח מים כיוב ותיעול
	03-5628866	03-5611444	יגאל אלון 67, ת"א, 67443		חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית			ארוז כהן	שמאי	טבלת הקצאה

מאשר

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
מבנה מקשר	עד שתי קומות גבוהות בבסיס המבנה

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 א' עפ"י הוראות תכנית מתאר מס' קא/322 ועפ"י הבינוי והקצאת שטחי הציבור.
2. ביטול ההתנייה למימוש 90% מהשטחים לתעסוקה ו- 70% מהשטחים למגורים עד למימוש מערכת הסעת המונים, ע"ס הבדיקה התחברתית שבוצעה.
3. ביטול ההתניה 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 א' עפ"י הוראות תכנית מתאר קא/322 ועל פי הבינוי והקצאת שטחי הציבור.
1. תכנון מפורט של מתחם א' הכולל איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת בעלים, קביעת הוראות בניה וזיקות הנאה, חזית מסחרית וקביעת סימבול לשטחים לצרכי תרבות ופנאי, וסימבול לשטחים לצרכי חינוך.
 2. קביעת דרכים פנימיות והקצאת שטחים לבנייני ציבור ושצפ"ים.
 3. הגדלת מס' יח"ד מ- 124 יח"ד (מתאריות) ל- 160 יח"ד בשטח עיקרי של 13,608 מ"ר + 1,920 מ"ר למרפסות, וקביעת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע בהתאם. הקמת מבנה מגורים בבניה מרקמית עם חזית מסחרית לאורך הרחוב בגובה מינימלי של 4 קומות בתוספת בניה מגדלית בת עד 30 קומות + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 4 קומות מרתף. כמו כן קביעת שטח עיקרי של 250 מ"ר לצרכי חינוך ושטחי שירות בהתאם ועד 300 מ"ר עיקרי למסחר ושטחי שירות בהתאם לצורך קביעת חזית מסחרית.
 4. קביעת מתחם לתעסוקה ומסחר על פי קא/322 בשטח עיקרי כולל של 66,003 מ"ר מהם עד 20% שטח עיקרי למסחר והגדרת 2 תאי שטח. בתא שטח 201 שני מבנים בני 30 קומות מעל קומת קרקע כפולה בתוספת 2 קומות מתקנים טכניים ומבנה נוסף בן עד 5 קומות מעל קומת קרקע כפולה בתוספת קומה טכנית. בין המבנים יבנה מבנה מקשר בן עד 2 קומות גבוהות. בתא שטח זה יקבעו 7 קומות מרתף. בתא שטח זה יקבע שטח עיקרי של 2,800 מ"ר עבור אולם כנסים ושימושים ציבוריים נלווים שיבנה באגף נפרד. בתא שטח זה תקבע חזית מסחרית כלפי כביש מס' 1.
 - בתא שטח 202 יוקם מבנה בן 6 קומות מעל קומת קרקע כפולה בתוספת קומה טכנית. בתא שטח זה יקבעו 4 קומות מרתף.
 5. הוספת שימוש למעונות סטודנטים ביעוד המגורים.
 6. 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 קווי בנין לדרך מס' 1 בהתאם ל- 2 מ'.
 7. ביטול סעיפים 10.8 (ג), (ה) בהוראות תכנית קא/322 לאור הפקדת תכנית רג/1330 – שכונ הרופאים.
 8. ביטול סעיף 13.ג. בהוראות תכנית קא/322 ומתן אפשרות למימוש מלא של זכויות הבניה המוקנות בתכנית קא/322.
 9. שינוי סעיף 10.10.2 בהוראות תכנית קא/322 כך שתנאי למתן תוקף התכנית יהיה תאום נספח מים ונספח ביוב עם משרד הבריאות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוכם 960 מ"ר למרפסות		7,764	(+) 7,764	-	מ"ר	מגורים
		80	(+) 80	-	מס' יחיד	
מתוכם 960 מ"ר למרפסות		7,764	(+) 7,764	-	מ"ר	דיוור מיוחד
אופציה מתוך יעוד מגורים		80	(+) 80	-	מס' יחיד	
		43	(+) 43	-	יחיד	דירות קטנות**
אופציה מתוך יעוד תעסוקה ומסחר, כולל 300 מ"ר לחזית מסחרית ביעוד המגורים		22,301	(+) 22,301	-	מ"ר	מסחר
אופציה מתוך יעוד תעסוקה ומסחר		22,001	(+) 22,001	-	מ"ר	תעסוקה
אופציה מתוך יעוד תעסוקה ומסחר		22,001	(+) 22,001	-	מ"ר	חדרימלון/תיירות
הערכה עפ"י חישוב של 40 מ"ר עיקרי ממוצע לחדר		550	(+) 550	-	חדר	
מתוכם 3,050 מ"ר בנוי		7,333	(+) 7,333	-	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 תכנית מאושרת.
- ** 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

תאי שטח כפופים												תאי שטח	יעוד
חזית משחרית	מבנה להריסה	דרך לביטול	תחום השפעה	שטח לצרכי חינוך	שטח לצרכי תרבות ופנאי	טיפול נופי	סימון עצים קיימים	זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	מגבלות בניה לגובה		
101				101				101	101	101	101	101	מגורים ד'
201	201				201		201,202	201	202	201,202	201,202	201,202	מסחר ותעסוקה
			308				307			307,308	307,308	307,308	מבנים ומוסדות ציבור
		413	404,413,422			404	404,413			404,413,422		404,413,422	שצ"פ
			504,505				504,505			504,505		504,505	דרך מאושרת
	604		605				605			604,605		604,605	דרך מוצעת
			801							801	801	801	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 - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
10.7%	4,886	שצ"פ	74.1%	33,668	אזור תעסוקה ומסחר	
39.4%	17,887	מסחר ותעסוקה	9.4%	4,289	שצ"פ למיתוח נופי	
9.2%	4,188	מגורים ד'	16.5%	7,492	דרך מוצעת	
6.3%	2,855	מבנים ומוסדות ציבור				
14.3%	6,492	דרך מאושרת				
17.5%	7,939	דרך מוצעת				
2.6%	1,182	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים				
100%	45,429	סה"כ	100%	45,429	סה"כ	

מאגרי

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', חדרי נוספים לרווחת כלל הדיירים, בתנאי שיירשמו כרכוש משותף, חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, חדרי גנרטור וחדרי תקשורת. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.		
	ג.	
קומות טיפוסיות – מגורים, מבואה קומתית, שימושים טכניים.		
	ד.	
קומת גג – מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מדרגות וחדרים על הגג.		
	ה.	
במסגרת שטחי השירות - מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד, בקומות המרתף והמבואה בלבד, בתנאי שתירשם הצמדה ליח"ד באותו בנין.		
	ו.	
מעונות סטודנטים ושירותי תמך למעונות סטודנטים.		
	ז.	
דיוור מוגן על כל אגפיו (סיעודי, תומך), פונקציות תמך לדיוור מוגן הכוללות מרכז ספורט, משרדי הנהלה, רפואה, בית כנסת, מועדון, חללים לאירועים, מטבח וכדומתם.		
	ח.	
שטח לצרכי ציבור - למבנים ומוסדות ציבור לשימוש ראשי של גני ילדים/מעונות ושימושים נוספים כגון: תרבות, דת, קהילה, ספורט וחינוך, עפ"י החלטת הועדה המקומית.		
	ט.	
מסחר בקומת הקרקע		
	הוראות	4.1.2
<p>(1) תתוכנן חזית מסחרית בגובה של קומה אחת לפחות לכל אורכו של כביש מס' 1. מעל החזית המסחרית תתוכנן בניה מרקמית בגובה מינימלי של 4 קומות ומגדל בן 30 קומות. בקומת הקרקע ישולבו שטחים לצרכי חינוך כמופיע בטבלה בסעיף 5, השימושים בשטחים לצרכי חינוך יקבעו בתיאום עם העיריה.</p> <p>גובה המבנה הסופי יקבע במסמך עיצוב אדריכלי נופי.</p> <p>(2) גובה הבניינים כולל קומת קרקע כפולה, קומות טיפוסיות ו-2 קומות מתקנים טכניים.</p> <p>(3) נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הבינוי המרקמי מלווה הרחוב.</p> <p>(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.</p> <p>(5) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה.</p> <p>(6) ברצועת החיץ בין המבנים לדרך ארצית יש לנטוע/לשמר שדרת עצים אשר יתרמו לדילול מזהמי האוויר.</p>	<p>מס' בניינים מס' קומות גובה בניה והוראות בניה</p>	<p>א.</p>
<p>(1) כמופיע בתשריט.</p> <p>(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 ג.</p> <p>(3) קו בנין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לסעיף 6.6</p>	<p>קווי בניין</p>	<p>ב.</p>
<p>(1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכסית 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'.</p>	<p>תכסית</p>	<p>ג.</p>
<p>(1) סך יח"ד יהיה 160, מהן 43 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר ו- 117 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 93 מ"ר עיקרי, למעט עבור מעונות סטודנטים ודיוור מוגן.</p>	<p>הוראות בינוי</p>	<p>ד.</p>
<p>(1) תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>(2) פתרון החניה יהיה בתחום מגרש המגורים ובתת הקרקע למעט חניות אורחים וחירום. לא תותר כל חניה עילית פרט לכך.</p>	<p>חניה</p>	<p>ה.</p>

1.	חזית מסחרית	(1) בקומת הקרקע במבני המגורים בתא שטח 101 לאורך דרך פנימית מס' 1 תחוייב הקמת חזית מסחרית, כמפורט בטבלה בסעיף 5.
2.	שטח לצרכי חינוך	(1) מבני המגורים בתא שטח 101 יכללו שטח בניה לצרכי חינוך כמפורט בטבלה בסעיף 5.
4.2 מסחר ותעסוקה		
4.2.1 שימושים		
א.	תעסוקה: משרדים, תעשייה עתירת ידע ובלתי מזהמת, שרותים פיננסיים ואישיים, שירותי חינוך, שרותים רפואיים, מרפאות וכיו"ב.	
ב.	מסחר ובתי אוכל במבנה המקשר ובקומת מרתף עליונה.	
ג.	מועדון בריאות וספורט.	
ד.	מלונאות.	
ה.	אולם כנסים ואירועים ושימושים ציבוריים נלווים. השימושים הציבוריים הנלווים יקבעו לפי החלטת מהנדס העיר ובכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.	
ו.	מתקנים הנדסיים – כגון חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, גנרטור ותקשורת. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.	
ז.	זיקת הנאה	
4.2.2 הוראות		
א.	מס' בניינים מס' קומות גובה בנייה והוראות בניה	(1) בתא שטח 201 תותר הקמת שני מבנים של עד 30 קומות מעל קומת קרקע כפולה בתוספת 2 קומות מתקנים טכניים ומבנה נוסף בן עד 5 קומות בתוספת קומה טכנית מעל קומת קרקע כפולה. בין המבנים יבנה מבנה מקשר בן עד 2 קומות גבוהות. (2) המרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 25 מ'. (3) בתא שטח 202 תותר הקמת מבנה בן 6 ק' מעל קומת קרקע כפולה בתוספת קומה טכנית. (4) גובה המבנים הינו כמסומן בנספח הבינוי וכמצוין בטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל קומת קרקע כפולה, קומות טיפוסיות וקומות מתקנים טכניים וכן מבנה מקשר בן עד שתי קומות גבוהות. (5) גובה המבנה המקשר הינו כמסומן בנספח הבינוי, עד 12.00 מ'. גובהו הסופי של אולם הכנסים והשימושים הציבוריים הנלווים יקבע במסמך העיצוב האדריכלי נופי. (6) 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. (7) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה. (8) ברצועת החיץ בין המבנים לדרך ארצית יש לנטוע/לשמר שדרת עצים אשר יתרמו לדילול מזהמי האויר. (9) איכות אויר - יניקת האויר במגדלי התעסוקה תיעשה מהנקודה הגבוהה ביותר בחלקו המזרחי של המבנה.
ב.	קווי בניין	(1) כמופיע בתשריט. (2) קו הבנין לדרך מס' 1 יהיה לבניה עילית ותת קרקעית כמסומן בתשריט, 2 מ' בנוסף לרצועת שצ"פ ברוחב 3 מ' בהתאם לסעיף 4.2.2 ג. (3) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לסעיף 6.6
ג.	תכסית	(1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכסית 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 חדרי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
ד.	חניה	(1) מס' מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. (2) לא תותר חניה עילית למעט פריקה וטעינה, רכב חירום והצלה. (3) החניה לתעסוקה לא תהיה מוצמדת ויכלל גם תקן חניה דו גלגלי עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
ה.	עצים	(1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לעקירה כמופיע בסקר עצים קיימים.

1.	חזית מסחרית	(1) בקומת הקרקע בתא שטח 201 לאורך דרך פנימית מס' 1 תחוייב הקמת חזית מסחרית.
----	-------------	---

4.3 מבנים מוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	עפ"י קא/412
ב.	במבני ציבור הממוקמים לאורך כבישים ארציים 4 ו-471 לא יתאפשרו שימושים רגישים כגון גן - ילדים, בתי ספר וכדומה.
ג.	תחנת טרנספורמציה.
4.3.2	הוראות
א.	א. בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה, ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש ישמר פנוי לצורך החדרת מי נגר עילי ובהתאם לסעיפים 6.6.2-6.6.5 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. ב. ברצועת החיץ בין המבנים לדרך ארצית יש לנטוע/לשמר שדרת עצים אשר יתרמו לדילול מזהמי האויר. ג. תא שטח 307 מהווה השלמה לתא השטח הצמוד לו ממזרח בתחום תכנית קא/322, מימוש הזכויות המוקנות בו יהיה במסגרת תא השטח הצמוד לו. ד. תותר הקמת חניונים ציבוריים לפי הצורך בשטחם של מבנים ומוסדות ציבור. ה. יותר מעבר תשתיות עבור תא שטח 202 בתחום תא שטח 308 כמופיע בנספח מים, ביוב ותיעול. ו. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית המבנים ובאזור הכניסה. ז. שימושים ציבוריים יתקיימו בסמוך לכביש מס' 4 בכפוף לתנאים הבאים: (א) השימושים הציבוריים לא יצריכו שהיה בחצר של אוכלוסיות רגישות (ילדים, אנשים מבוגרים, חולים). (ב) כל הפעילויות יתקיימו בתוך מבנה סגור. (ג) יתקיימו חילופי אויר על פי הנדרש לאיכות אויר תוך מבנית. (ד) שאיבת אויר צח אל תוך המבנים תעשה מפתחים המצויים מעל גגות המבנים.
ב.	קווי בנין (1) כמופיע בתשריט. (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 ג. (3) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לסעיף 6.6.
ג.	עצים (1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לעקירה כמופיע בסקר עצים קיימים. (2) באזור מבני הציבור והשטחים הבין בניינים, נטיעת העצים תהיה לאורך הדרך, שצ"פים, שולי המגרשים, תוך שילוב של עצים קיימים ככל הניתן. עומק אדמה גנני מעל מרתפים יהיה רצוף בעומק מטר וחצי לפחות.
ד.	תחנות טרנספורמציה (1) תותר הקמת תחנת טרנספורמציה שתשרת את מבני הציבור או צרכים ציבוריים אחרים (למעט מסחר, תעסוקה או מגורים) בקו בניין 0 ותגודר בנפרד מהמגרש עם גישה משטח ציבורי לפי כללי המשרד להגנת הסביבה.

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 (3) קו מקורות
ב.	תאורה
ג.	שילוט

ד.	ריהוט רחוב כגון ספסלים, פינות ישיבה, פרגולות, מצללות וכד'	
ה.	לא תותר כל בניה מעל או בתת הקרקע בשטח השצ"פ למעט התשתיות המפורטות בסעיף 4.4.2	
ו.	לא תותר חניה וכניסת כלי רכב לתחום השצ"פ מעל ומתחת לפני הקרקע.	
ז.	ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרך ארצית מס. 471 ולדרך ארצית מס. 4 יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובהסכמת החברה הלאומית לדרכים.	
4.4.2	הוראות	
א.	(1) בשטח הטיפול הנופי יותרו עבודות גינון ופיתוח, כולל קירות תומכים, עיבוד פני השטח, נטיעות, סוללות אקוסטיות וכד'. (2) בשטח הטיפול הנופי יותרו עבודות פיתוח לצורך הקמת טיילת נופית, הכוללת שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל, שטחי גינון וכד'. (3) לא תותר הקמת מבנים כלשהם בשטח הטיפול הנופי, למעט בניה לצרכים אקוסטיים. (4) תכנון הרצועה על מרכיביה יהווה חלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכלל השכונה.	פיתוח נופי (תא שטח 404)
ב.	(1) מותרת העברת תשתיות בתת-הקרקע עבור מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, מתקנים הנדסיים וכיו"ב. (2) תנאי להיתר עבודות העברת התשתיות יהיה קבלת אישור פקיד היערות לתיאום אופן ביצוע העבודות בשטח בו קיימים עצים לשימור בצפיפות גבוהה. (3) ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרך ארצית מס' 4 (75 מ' מציד הדרך) יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובהסכמת החברה הלאומית לדרכים. (4) תא שטח 404 תחום קו הבניין לדרכים ארציות מס' 4 ו-471 ישמש להעברת קו מים של חברת מקורות, בתחום קו הבניין לדרכים ארציות מס' 4 ו-471 יותר שימוש להתקנת ותחזוקת הצינור כמופיע בסעיף 6.5.3.	תשתיות
ג.	(1) תא שטח 413 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 בתא שטח 413 יהווה חלק מפיתוח רצועת דרך מס' 1 תוך התאמה לכניסות למבנים שלאורך הדרך ולפיתוח השטח בחזית המבנים.	שצ"פ לאורך דרך מס' 1
ד.	(1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לשימור כמופיע בסקר עצים קיימים. (2) נטיעת העצים תהיה לאורך הדרך, שצ"פים, שולי המגרשים, תוך שילוב של עצים קיימים ככל הניתן. עומק אדמה גנני מעל מרתפים יהיה רצוף בעומק מטר וחצי לפחות.	עצים

4.5	דרך מאושרת ומוצעת	
4.5.1	שימושים	
א.	דרכים חדשות, דרכים פנימיות, הרחבת דרכים קיימות.	
ב.	תוואי 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 מס. 471 ולדרך ארצית מס. 4 יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובהסכמת החברה הלאומית לדרכים.	
4.5.2	הוראות	
א.	(1) לא תותר נגישות ישירה לתאי השטח ולשצ"פ מדרך ארצית מס. 471, מדרך ארצית מס' 4 ומדרך מס' 1, למעט לרכבי חרום ושירות ולמעט נגישות זמנית לתאי שטח 101,201 טרם סלילת כביש מס' 2. (2) לא יתאפשר חיבור פיזי בין דרך מס' 2 בתכנית לדרך ארצית מס' 4.	נגישות
ב.	(1) פיתוח הדרכים יעשה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. פיתוח השדרה הירוקה לאורך דרך מס' 1 הינה מחייבת. (2) מיקום שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים יהיו מחייבים כמופיע	פיתוח

		בתשריט ובנספח הבינוי והנוף. (3) במסגרת סלילת דרך מס' 2 בתכנית והכיכר המחברת אותה עם דרך מס' 1 יש לשמר את אפיק הנחל כרצועה ירוקה ולצמצם את הפגיעה בגדה שבתחום התכנית.
ג.	עצים	(1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לשימור ועצים המיועדים לעקירה כמופיע בסקר עצים קיימים.
ד.	תשתיות	(1) ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרך ארצית מס' 4 (75 מ' מציר הדרך) יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובהסכמת החברה הלאומית לדרכים.
ה.	קווי בנין	(4) קווי הבנין לדרך מס' 1, כמסומן בתשריט, 2 מ' משני צידי הדרך בנוסף לרצועת שצ"פ ברוחב 3 מ' משני צידי הדרך כמופיע בסעיף 4.4.2. (5) קווי בנין לדרכים ארציות (4, 471, 4612) כמסומן בתשריט, הינם לבניה עילית ותת קרקעית. בתחום קווי בנין אלו לא תותר כל בניה למעט תשתיות כמופיע בסעיף 4.5.2. ד. ומתקנים הנדסיים כמופיע בסעיף 4.6.

4.6 שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
4.6.1 שימושים	
א.	תחנת שאיבה לביוב וחיבורה למערכת האזורית ע"י הקו המזרחי של השפדי"ן כנדרש בנספח מים, ביוב ותיעול.
ב.	תחנת טרנספורמציה.
4.6.2 הוראות	
א.	(1) גובה הבניה לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע.
ב.	(1) תנאי לביצוע מתקן שאיבה יהיה שילוב נופי והבטחת הנדרש למניעת מטרדים לבניינים הסמוכים – רעש, ריחות וכיוב'. (2) תנאי להוצאת היתר למתקן השאיבה כמופיע בסעיף 6.1.3. במידה ויוחלט שלא להקים מתקן זה בתחום התכנית יקבע למגרש זה יעוד שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו ההוראות המפורטות לעיל.
ד.	(1) אמצעים לצמצום מטרדים ותחזוקת תחנת השאיבה בהתאם להנחיות משרד הבריאות "הנחיות לתכנון תחנת שאיבה לשפכים" מתאריך 15 ביוני 2008. (2) תחנת שאיבה המתוכננת בסמוך למגורים, מוסדות, דרכים ושבילים תדרש בחומרי גימור נאים וגינון. תחנת השאיבה תותאם לסביבה בה היא ממוקמת הן מבחינת מיקום והן מבחינת חזות, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה מתאריך 4 במרץ 1999. (3) תחום ההשפעה של של תחנת השאיבה לביוב יהיה 50 מ' ממבנה התחנה. בתחום ההשפעה של תחנת השאיבה לא תותר בניה עילית. (4) מרחק תחנת השאיבה ממבנה מגורים לא יקטן מ- 50 מ'.
ה.	(1) במסגרת המגרש קיים עץ המיועד לעקירה כמופיע בסקר עצים קיימים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (1)				גובה מבנה (מטר)(2)	תכסית תא משטח תא (השטח %)	צפיפות (יח"ד (לדונם נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות							עיקרי	שרות			
			עיקרי	שרות													
מגורים ד'	101	4,188	13,608 למגורים+ 1,920	8,000 (1)	100+ מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור	100+ מ"ר לצרכי מ"ר לחזית מסחרית	~ +134.0 גובה יחסי = עד 170.0 ~- גובה אבסולוטי	50	38.2	160	917	38,418	14,240	-	4,188	101	מגורים ד'
	201	14,602	28,802 (5)	57,603 (5)	1,400+ מ"ר עבור שטח לאולם כנסים ושימושים ציבוריים נלווים	2,800+ מ"ר עבור שטח לאולם כנסים ושימושים ציבוריים	~+136.0 גובה יחסי = עד 175.0 ~- עד 177.0 ~- גובה אבסולוטי	80	-	-	1,215	177,485	86,880	-	14,602	201	מסחר ותעסוקה
202	3,285	3,285	4,200 (5)	8,400 (5)	30.0+ גובה יחסי = 70.50+ גובה אבסולוטי	60	-	-	-	723	23,770	11,170	-	3,285	202	מסחר ותעסוקה	
סה"כ	17,887	17,887	33,002 + 1,400 מ"ר לאולם כנסים ושימושים ציבוריים נלווים	66,003 2,800+ מ"ר לאולם כנסים ושימושים ציבוריים	-	-	-	-	-	425	201,255	98,050	-	17,887	סה"כ	מסחר ותעסוקה	
307	361	361	542	73	-	70	-	-	-	425	1,535	920	-	361	307	מבנים ומוסדות ציבור	
308	2,494	2,494	3,741	500	-	70	-	-	-	425	10,601	6,360	-	2,494	308	מבנים ומוסדות ציבור	
סה"כ	2,855	2,855	4,283	573	-	70	-	-	-	425	12,136	7,280	-	2,855	סה"כ	מבנים ומוסדות ציבור	

מאושרת

	3,906	404	שצי"פ					
	639	413						
	341	422						
	4,886	סה"כ						
	5,788	504	דרך מאושרת					
	704	505						
	6,492	סה"כ						
	1,190	604	דרך מוצעת					
	6,749	605						
	7,939	סה"כ						
	-	-	1,200	-	600	1,182	801	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
	251,809	119,570	1,200	43,175	89,764	45,429	סה"כ	

- (1) תותר תוספת שטחי שירות עבור דיור מוגן ומעונות סטודנטים עד 50% משטח עיקרי.
- (2) ובתנאי שהגובה המירבי מעל פני הים לא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמא/2/4 ובסעיף 6.9 להלן.
- (3) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לסעיף 6.6
- (4) לא יותר צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- (5) יותר ניד עד 20% מהשטחים העיקריים ושטחי שירות בהתאמה בין המגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה – מגרשים 201,202.

מאושרת

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 הועדה המקומית שיכלול בין היתר: א. העמדת מבנים ובכלל זה שטחים המשמשים לצרכי ציבור, מרווחים, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים. ב. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל. ג. העלאה והורדה של נוסעים בשטח למבני ציבור. ד. מערך כבישים, שבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר, כולל חצרות המבנים. ה. רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים. ו. פתרונות לפינוי אשפה וגזם. ז. צוברי גז. ח. תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות. ט. פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות. י. תכנית שתילה ונוף, תכנית נטיעות אשר תציע פיצוי נופי לעקירת עצי ההדר, במטרה לשמור על אופי הפרדס בשכונה. יא. מערך תשתיות יבשות ורטובות. יב. חיבורי תשתית למערכות עירוניות ומבני תשתית: תנאי להיתר בניה יהא תיאום חיבור הביוב של הבינוי בתכנית עם איגודן. יג. תקשורת – מערך תשתיות של תקשורת כולל העמדה עקרונית של ארונות חלוקה ראשיים כגון ארון NGN של בזק, ארונות סיבים אופטיים של הוט וכו'. יד. חשמל – פריסת תחנות טרנספורמציה ופילרי חלוקה ראשיים. טו. המסמך יכלול התייחסות למבנה לשימור שבתא שטח 411, בתחום תכנית קא/322/ב הנמצא ממזרח לתכנית כאלמנט עיצובי. טז. המסמך יכלול חלופה אפשרית לשימור (מלא או חלקי) של המבנים הצמודים למגדל המים שבתא שטח 411, בתחום תכנית קא/322/ב (כולם או חלקם), תוך קביעת השימושים בהם, בדגש על שימושים מסחריים. יז. פתרון אדריכלי למימוש אולם המופעים בנפרד וללא תלות במסחר ובתעסוקה בתא שטח 201.
6.1.2	תנאי להוצאת היתר בניה למרתפי מבני המגורים בתא שטח 101 יהיה התחלת בניה בפועל של המבנה בן 7 הקומות ביעוד מסחר ותעסוקה בתא שטח 202.
6.1.3	א. תנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה לביוב יהיה הגשת חוות דעת סביבתית ליחידה הסביבתית או למשרד להגנת הסביבה, שתפרט את השפעות תחנת השאיבה על סביבתה ואת הדרכים להפחתת ההשפעות הללו. ב. היתר הבניה לתחנת השאיבה לביוב יובא להתייעצות בוועדה המקצועית לביוב. ג. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית למסמך סביבתי הכולל בין היתר התייחסות לתחנת השאיבה לביוב ומבנים הנדסיים לסוגיהם בתחום התכנית.
6.1.4	א. מימוש הפתרונות האקוסטיים לרבות המיגונים האקוסטיים הדירתיים יהיו תנאי בהיתרי הבניה ויבוצעו ע"י מקבלי ההיתר. היתר הבניה יכלול פתרונות למיגון אקוסטי כלפי דרכים 4,471 ומחלף "בר אילן", לפי מסקנות בדיקה אקוסטית שיאושרו ע"י הגוף המוסמך לכך. ב. בשלב היתר הבניה יש לתכנן מיגון אקוסטי-דירתי, לכל המבנים שבייעוד קרקע של מגורים ומבני ציבור בהתאם להמלצות חוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי התכנית. עבור מבני המגורים נדרש לתכנן מיגון אקוסטי במעטפת המבנה הכולל התקנת מזגנים, חלונות/ויטרינות בעלות כושר בידוד אקוסטי גבוה. עבור מבני הציבור נדרש לתכנן מיגון אקוסטי במעטפת המבנה הכולל התקנת מזגנים, חלונות ותקרות אקוסטיים. פרטי המיגון האקוסטי יקבעו ע"י יועץ אקוסטי בשלב תכנית להיתר בניה בהתאם לפרטי המבנה. ג. בשלב היתר הבניה יש לתכנן אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש במבני המגורים ובמבני הציבור שנובע מפעילות מערכות מכאניות במבני משרדים ומסחר, לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990. ד. במבני מסחר ותעסוקה יתוכנן בשלב היתר הבניה מיגון אקוסטי במעטפת המבנים שיכלול התקנת מזגנים וחלונות בעלי כושר בידוד משופר. ה. מניעת מטרדי רעש מאולם הכנסים – כתנאי למתן היתר בניה לאולם הכנסים, יוכן נספח אקוסטי בהתאם למופיע בחוות הדעת הסביבתית. ו. שילוב הפתרונות והמיגונים האקוסטיים כנדרש בחוות הדעת הסביבתית

6.1.5	מיתון רוחות – תנאי להיתר בניה יהיה הכללת פתרונות מתאימים באזורים שנמצאו כנדרשים למענה עפ"י חוות הדעת הסביבתית כגון פיתוח ייעודי הכולל צמחייה וריהוט רחוב מוגן רוח. תכנון האמצעים למיתון רוחות יעשה ע"י מתכנני הפיתוח תוך התייחסות לתכניות העדכניות לביצוע ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית.
6.1.6	בטיחות טיסה – תיאום עם מנהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה, כמפורט בסעיפים 6.9, 6.10 בהוראות התכנית.
6.1.7	אישור מפה לצרכי רישום.
6.1.8	א. 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. ב. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקת מטרדים סביבתיים משימושי מסחר ותעסוקה למבני מגורים ושימושים רגישים אחרים, לאישור עיריית קרית אונו.
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 יתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים 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 על פי מסמך המדיניות ליישום בניה ירוקה ופתוח על בסיס עקרונות בני קיימא במחוז ת"א (דצמבר 2008)
6.1.12	הגבהים המסומנים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד, הגבהים הסופיים יקבעו בתכנית הפיתוח שתוגש בעת מתן היתר הבניה בכפוף לסעיפים 6.9 וסעיף 6.10 בהוראות.
6.1.13	תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת רשות הניקוז לעניין עורק ניקוז משני בר אילן ורצועת ההשפעה שלו, כמסומן בתשריט.
6.1.14	אישור משרד הבריאות והועדה המקצועית לביוב ולמים של התכניות המפורטות של תחנת השאיבה לביוב האזורית המתוכננת בתכנית קא/333 א.

6.2. תנאים לאיכלוס

6.2.1	ביצוע בפועל של דרך מס' 1.
6.2.2	ביצוע צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1.
6.2.3	תנאי לאיכלוס המגורים והתעסוקה: חיבור שכונת קא/322 א למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת השאיבה כמפורט בסעיף 6.1.14.

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	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.
6.3.4	הנחיות סביבתיות בתכנון חניונים תת קרקעיים א. תנתן עדיפות לאורור טבעי. ב. מערכת האורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. ג. פתחי כניסת אורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. ד. נקודת פליטת האוויר ממערכות האורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.

6.4. זיקת הנאה

6.4.1	בתאי שטח 101 ו-202 תרשם בלשכת רישום מקרקעין זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת מגרש 101 במגרש 202.
-------	---

6.4.2	בתא שטח 101 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכניסה למסחר ולשימושי התעסוקה במגרשים 201, 202. מיקום זיקת ההנאה המסומן בתשריט הינו מנחה ומיקומו הסופי יקבע באישור הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, תוך הבטחת שמירת רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל במתחם ללא שינוי בשטח של זיקת ההנאה.
6.4.3	בתא שטח 201 ישמר שטח מינימלי של 1,000 מ"ר עבור זיקת הנאה לכלל הציבור אשר תשמך ככיכר אורבאנית ורחבת כניסה למסחר ולשימושי התעסוקה. מיקום זיקת ההנאה המסומן בתשריט הינו מנחה ומיקומו הסופי יקבע באישור הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, תוך הבטחת שמירת רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל במתחם ללא שינוי בשטח.

6.5 תשתיות

6.5.1	חשמל	א. כל מערכות החשמל החדשות בשטח התכנית יבוצעו במשק תת קרקעי ובהעדפה לשטח דרכים, שב"צ ושטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. ב. יבוצעו תחנות טרפו באזור מגורים, מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים בתאום עם חברת החשמל והועדה המקומית. ג. בהקמת תחנות טרפו במבנה ציבור, תמוקם התחנה בגבול מגרש ותגודר לפחות 3 מטר מסביב, כך שהגישה לתחנה תהיה אך ורק מכיוון השטח הציבורי. ד. 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).
6.5.2	קידוחי מים	במידה ובעל קידוח מים מעוניין בסתימתו עליו לקבל את אישור רשות המים על פי דין.
6.5.3	קווי מים ותשתיות	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". ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בניה. ג. לחברת "מקורות" תישמר גישה לאורך קו המים לצורך עבודות תחזוקה וטיפול בתקלות.
6.5.4	תקשורת	א. תשתיות תקשורת כגון של חברות בזק והוט יהיו כמשק תת קרקעי בלבד, חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע/מרתף של בנייני המגורים, ו/או באזורי מסחר.
6.5.5	ביוב ותיעול	א. בתחום תא שטח 308 יותר מעבר תשתיות עבור תא שטח 202 כמופיע בנספח מים, ביוב ותיעול.

6.6 בניה משמרת מים

6.6.1	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגוון 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 הגגות 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	ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.

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 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל התעופה בן גוריון	
6.9.1	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 נתב"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.
6.9.2	הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
6.9.3	תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
6.9.4	תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.10 בטיחות טיסה – משרד הבטחון	
6.10.1	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).
6.10.2	גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
6.10.3	במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן אן מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.11 עריכת תכנית לצרכי רישום	
6.11.1	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.
6.11.2	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.12 שטחים ציבוריים ורישום	
6.12.1	השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.12.2	השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו לרבות שטחי הרצפות בתא שטח 201 (אולם כנסים ושימושים ציבוריים נלווים) ובתא שטח 101 לצרכי חינוך ירשמו ע"ש עיריית קרית אונו.
6.12.3	רישום שטחים ציבוריים על שם עיריית קרית אונו על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.13 איחוד וחלוקה	
6.12.1	האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו 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 לטבלת ההקצאה המהווה חלק מתכנית זו.

6.14 היטל השבחה	
6.14.1	היטל השבחה יגבה כחוק

6.15 סטיה ניכרת	
6.15.1	תוספת יח"ד בתחום התכנית תהיה סטיה ניכרת למעט תוספת יחידות עבור מעונות סטודנטים ודיר מוגן.
6.15.2	לא תותר העברת שטחי בניה בין שימושי מגורים ושימושי מסחר ותעסוקה.
6.15.3	צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהיה סטיה ניכרת.

6.16 הוראות שימור עצים קיימים	
6.16.1	העצים המסומנים לשימור בתשריט ובסקר העצים המצורף למסמכי התכנית ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחייה.

6.16.2	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הקיימים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
6.16.3	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור (בו מסומן עץ לשימור) יהא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש.
6.16.4	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים לעקירה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.17 חומרי חפירה ומילוי

6.17.1	באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-50,000 ממ"ק, יוכן לתכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה.
--------	--

6.18 מבנים להריסה

6.18.1	מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. תנאי להריסת המבנים יהיה אישור הועדה המקומית לכך וזאת לאחר בחינת מסמך עיצוב אדריכלי נופי ובכלל זה את האופציה לשימור המבנים, כמפורט בסעיף 6.1.1 טז
6.18.2	ככל שהועדה המקומית קבעה את המבנים להריסה, בכפוף לסעיף 6.18.1 לעיל, תנאי להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע ההריסה בפועל.

6.19 עתיקות

6.19.1	על פי חוק העתיקות התשל"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.
6.19.2	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 - שני נתיבים בכל אחת מגישותיו ונתיבים נוספים לצורך פניה שמאלה וימינה והבטחת ביצוע דרך מס' 1 עפ"י הנחיות משרד התחבורה.
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	חיבור שכונת קא/322/א למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת השאיבה כמפורט בסעיף 6.1.14
5.	תנאי להיתר בניה למרתפי מבני המגורים בתא שטח 101	התחלת בניה בפועל של המבנה בן 7 הקומות ביעוד מסחר ותעסוקה בתא שטח 202.
6.	תנאי לבניה מעל הקרקע של מבני המגורים בתא שטח 101	קבלת טופס 4 עבור המבנה בן 7 הקומות ביעוד מסחר ותעסוקה בתא שטח 202.

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 התכנית תבוצע תוך כ-15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	פנטהאוז הוורד רעננה מספר תאגיד: 512112160 מספר תאגיד: 512112160
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	פנטהאוז רעננה תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ תאגיד: 550222129 ש.מ. תאגיד: 550222129 ש.מ.
יזם בפועל	שם:	חתימה:	פנטהאוז רעננה תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ תאגיד: 512112160

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאגיד:
	תאגיד:	פנטהאוז רעננה תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ	מספר תאגיד: 512112160
	שם:	חתימה:	תאגיד:
	תאגיד:	פ.א. גולדברג (1995) בע"מ	מספר תאגיד: 512088964
	שם:	חתימה:	תאגיד:
	תאגיד:	אבני אילן בע"מ	מספר תאגיד: 513554188
	שם:	חתימה:	תאגיד:
	תאגיד:	אילן טוב פרויקטים בע"מ	מספר תאגיד: 513947044
	שם:	חתימה:	תאגיד:
	תאגיד:	גולדפינגר אברהם	מספר תאגיד: 513947044
	שם:	חתימה:	תאגיד:
	תאגיד:	שרגא שרה	מספר תאגיד: 9/2/15
	שם:	חתימה:	תאגיד:
	תאגיד:	שרגא רפאל	מספר תאגיד: 9/2/15
שם:	חתימה:	תאגיד:	
תאגיד:	ב.י. א.י. דב אל. אל. סי (BIDEVLLC)	מספר תאגיד: 560023764	
שם:	חתימה:	תאגיד:	
תאגיד:	משה אללוף אחזקות בע"מ	מספר תאגיד: 513034389	

מאושרת