

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/322/ב

שם תוכנית: "שכונת נאות אריאל שרון – מתחם ב'"

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 – "אנו" תכנית מס' קא/322/ב אושרה בישיבה מס' 2501 ביום 22/11/15 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה יושב ראש הועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' קא/322/ב הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.3.15 לאשר את התכנית גילה גורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>25.5.15 ת"מ</p>

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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"שכונת נאות אריאל שרון – ניתחם ב"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
קא/322/ב	מספר התוכנית		
93.391 ז'נם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
ראשונה	מספר מהדורה בשלב		
15/03/2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם 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		
ללא איחוד וחלוקה	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	185080
		קואורדינטה Y	663320
1.5.2	תיאור מקום	השטח התחום בדרכים : דרך מס' 471 "מכבית" בצפון, חלקה 181 במערב, חלקה 7 במזרח, גוש 6178 חלקות 19 ו- 27 בדרום.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	קרית אונו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות תל אביב 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	173,172

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 ב'

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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	15/03/2015	ל"ר	24	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	15/03/2015	1	ל"ר	1: 1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	15/03/2015	1	ל"ר	1: 1250	מנחה	נספח בינוי ונוף
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה	15/03/2015	1	ל"ר	1: 1,000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	דורון לנג ייעוץ גינון/פיקוח/סקירת עצים	15/03/2015	1	18	1: 1,250	מחייב	סקר עצים קיימים
	ועדה מחוזית	תכנון נוף בע"מ, אדריכלי נוף	15/03/2015	1	ל"ר	1: 1,000	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	אדרי' גיורא סולר	01/10/2014	ל"ר	44	ל"ר	מנחה	תיק תיעוד מקדים
	ועדה מחוזית	מלין מהנדסים יועצים בע"מ	18/08/2014	1	ל"ר	1: 1,250	מנחה	נספח מים ביוב ותיעול
	ועדה מחוזית	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	פברואר 2012 אפריל 2013 יולי 2013 פברואר 2014 מרץ 2014	ל"ר	51 37 6 57 8	ל"ר	מנחה	חוות דעת סביבתית

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 רישון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	קרסו נדל"ן				510488190	ריב"ל 24, ת"א	03-6381247		03-6394242		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	קרסו נדל"ן				510488190	ריב"ל 24, ת"א	03-6381247		03-6394242	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אליוף נריה	008866345			סמילנסקי 17, ת"א	03-6057906		03-6812489	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

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

מאוזנות

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 ב' עפ"י הוראות תכנית מתאר מס' קא/322 ועפ"י הבינוי והקצאת שטחי הציבור כפי שנקבעו בתכנית הצל לכלל שטח תכנית קא/322.
2. ביטול ההתנייה למימוש 90% מהשטחים לתעסוקה ו- 70% מהשטחים למגורים עד למימוש מערכת הסעת המונים, ע"ס הבדיקה התחבורתית 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 ב' 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 ב' הכולל חלוקה למגרשים, קביעת הוראות בניה, זיקת הנאה, מבנים להריסה ולשימור.
 2. קביעת דרכים פנימיות והקצאת שטחים לבניני ציבור ושצפ"ים.
 3. הגדלת מס' יח"ד במתחם מ- 629 יח"ד (מתאריות) ל- 742 יח"ד בשטח עיקרי של 74,570 מ"ר ו- 8,904 מ"ר עיקרי למרפסות, תוך המרת 20% מזכויות הבניה המאושרות לתעסוקה לזכויות בניה למגורים עפ"י הוראות תכנית קא/322 וקביעת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע בהתאם.
 4. הקמת מתחם מגורים הכולל 6 מגדלי מגורים, חזית מסחרית, ומועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט לשימוש הדיירים. כל מגדל בן 32 קומות + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 3 קומות מרתף.
 5. ניווד שטח עיקרי ממגרש לתעסוקה ומסחר למגרש המיועד למגורים ד' בהיקף של עד 1,000 מ"ר ותוספת שטחי שירות בהתאם לצורך הקמת מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט לדיירי הבנין, כחלק מן הבניה המרקמית לאורך כביש מס' 1 כמסומן בתשריט.
 6. ניווד שטח עיקרי ממגרש לתעסוקה ומסחר למגרש המיועד למגורים ד' בהיקף של עד 750 מ"ר ותוספת שטחי שירות בהתאם לשימוש למסחר, בתי אוכל, שרותים אישיים ושרותים רפואיים ומשרדים בהמשך למבנה מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט ובתנאי שחזית המסחר תהיה לדרך פנימית מס' 1 כמסומן בתשריט.
 7. קביעת מגרש לתעסוקה ומסחר על פי קא/322 בשטח עיקרי כולל של 25,575 מ"ר תוך הקטנת שטחי הבניה עקב המרה למגורים וניוד זכויות לחזית מסחרית ומועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט לשימוש הדיירים למגרש המגורים בשני מבנים בני 25 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים מעל קומת קרקע כפולה המקשרת ביניהם ו- 5 קומות מרתף.
 8. ביטול החלופה להעברת תוואי רכבת קלה בתחום תכנית זו עקב אישור תמ"א 4/א/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'.
 9. ביטול סעיפים 10.8 (ג), (ה) בהוראות תכנית קא/322 לאור הפקדת תכנית רג/1330 - שכון הרופאים.
 10. ביטול סעיף 13 ג. בהוראות תכנית קא/322 ומתן אפשרות למימוש מלא של זכויות הבניה המוקנות בתכנית קא/322.
 11. שינוי סעיף 10.10.2 בהוראות תכנית קא/322 כך שתנאי למתן תוקף התכנית יהיה תאום נספח מים ונספח ביוב עם משרד הבריאות.

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		מתארי	מפורט				
מתוכם 8,904 מ"ר עיקרי למרפסות ו-1,000 מ"ר מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט.			84,474	(+) 84,474	-	מ"ר	מגורים
			742	(+) 742	-	יח"ד	
מתוך 742 יח"ד			150	(+) 150	-	יח"ד קטנות **	
עד 5,000 מ"ר הכוללים 750 מ"ר לחזית מסחרית במגרש המגורים.			5,000	(+) 5,000	-	מ"ר	מסחר
לפחות 21,325 מ"ר.			21,325	(+) 21,325	-	מ"ר	תעסוקה
			24,008	(+) 24,008	-	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

תאי שטח כפופים											תאי שטח	יעוד
דרך לביטול	טיפול נופי	מבנים להריסה	מבנה לשימור	סימון עצים בוגרים	חזית מסחרית	מבנה לצרכי תרבות ופנאי	מגבלות בניה לגובה	זיקת הנאה	זכות מעבר רגלי	זכות מעבר לרכב		
					101	101	101	201	101		101	מגורים ד'
		201		201	201		201			201	201	מסחר ותעסוקה
				303,304,310			303,304,310				303,304,310	מבנים ומוסדות ציבור
411,414,420,421	404	414	411	404,408							404,408,411,412,414,420,421	שטח ציבורי פתוח
		504		504,505							504,505	דרך מאושרת
				603,606							603,604,605,606	דרך מוצעת
				801,802							800,801,802	דרך משולבת

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
26.8	24,988	מגורים ד'	47.5	44,405	מגורים מיוחד	
11.7	10,883	מסחר ותעסוקה	19.1	17,803	מסחר ותעסוקה	
20.9	19,513	שטח ציבורי פתוח	14.1	13,198	פארק עירוני-שכונתי משולב	
14.3	13,317	דרך מאושרת	2.5	2,324	שצ"פ לפיתוח נופי	
7.8	7,360	דרך מוצעת	16.8	15,661	דרך מאושרת	
1.4	1,325	דרך משולבת				
17.1	16,005	מבנים מוסדות ציבור				
100.0%	93,391	סה"כ	100.0%	93,391	סה"כ	

15/03/2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 24

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת.
ב.	מגורים בקומת הכניסה. בקומות מרתף ובקומת הכניסה – חניה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבית כגון מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט כמפורט בסעיף 4.1.1. ג., בריכת שחיה וכד', חזית מסחרית כמפורט בסעיף 4.1.1 ד. חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, חדרי גנרטור וחדרי תקשורת. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.
ג.	מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט לדיירי מתחם המגורים בתא שטח 101 בהיקף של עד 1,000 מ"ר שטח עיקרי. מיקומו של המועדון מסומן בסימבול בתשריט, במיקום שניתן לאיתור בתחומי המגרש לעת בקשה להיתר בניה.
ד.	חזית מסחרית – בקומת הקרקע יוקם מתחם למסחר ותעסוקה, בתי אוכל, שרותים אישיים ושרותים רפואיים ומשרדים בהיקף של 750 מ"ר שטח עיקרי ובתנאי שחזית המסחר תהיה לדרך פנימית מס' 1 ולדרך מס' 5 כמסומן בתשריט.
ה.	קומות טיפוסיות – מגורים, מבואה קומתית, ושימושים טכניים.
ו.	מרפסות גג – בחמש הקומות העליונות של הבנין, תתאפשר בניית מערכות ג'קוזי, בקומה העליונה על גג הבנין – תתאפשר בנוסף, הקמת בריכת שחיה.
ז.	קומת גג – מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מדרגות וחדרים על הגג.
ח.	חניה לדיירים ולאורחיהם.
ט.	במסגרת שטחי השירות - מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד בקומת המרתף והמבואה בלבד ובתנאי שתירשם הצמדה ליח"ד באותו תא שטח.
י.	פיתוח סביבתי הכולל גינון, שבילים להולכי רגל, מצללות, פינות ישיבה ומשחק וכדומה.
יא.	זיקת הנאה להולכי רגל
4.1.2	הוראות
א.	מס' בניינים מס' קומות גובה בנייה
ב.	קווי בניין
ג.	תכסית
ד.	הוראות בינוי
ה.	חלוקה
(1)	במגרש המגורים תותר הקמת 6 מגדלי מגורים ובניה מרקמית לאורך כביש מס' 1, כמסומן בקרוב בנספח בינוי ונוף. בבניה המרקמית ישולבו חזית מסחרית ומועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט בחזית לדרך מס' 1 ולדרך מס' 5.
(2)	המרחק בין מגדלי המגורים לא יפחת מ- 20 מ'
(3)	מס' קומות וגובה הבניינים לא יעלה על המופיע בטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל קומת קרקע כפולה, קומות טיפוסיות וקומת 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.
(1)	קווי הבנין למגורים ולמסחר ותעסוקה 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 ב.
(3)	קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לסעיף 6.4.
(4)	קו הבנין הפנימי בתא שטח 101 היוצר מובלעת פנויה מבינוי מעל הקרקע, ישמש כשטח לפיתוח גנני ובחלקו לחלחול ולהחדרת מי נגר בתת הקרקע. שטח זה ישמש לנטיעות, מתקני משחק, מצללות וכדו'.
(1)	בתחום המגרשים יש להשאיר תכסית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.4, 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'.
(1)	סך יח"ד יהיה 742, מהן 150 יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד (לא כולל מרפסת).
(1)	מותרת חלוקת השטח למגרשים בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית

	למגרשים	וכולל קביעת זיקות הנאה למעבר רכב והולכי רגל בין המגרשים ושימוש ברמפות למרתפי החניה.
1.	זיקת הנאה	(1) במקום המסומן בקרוב בתשריט עבור זיקת הנאה בתא שטח 101 תרשמה זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור בהתאם לדרישת הוועדה המקומית לעת מתן היתרי הבניה בתחום תא שטח זה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות הנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל בין דרך מס. 1 לבין שטח הפארק (תא שטח 408). (2) תותר גמישות במיקומן הסופי של זיקות ההנאה וזה ייקבע במסמך עיצוב אדריכלי נופי. (3) מספר זיקות ההנאה ורוחבן, כמופיע בתשריט, הינו מחייב.
2.	חניה	(1) תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה לרבות חניה תפעולית וחנית אורחים. (2) חניות תהיינה בתת הקרקע בלבד. (3) חניית אורחים, נכים, חירום והצלה וחניות עבור מסחר תהינה מעל הקרקע במגרש המגורים. (4) החניה העילית תהיה מגוננת. (5) במגרש המגורים בשטח לפיתוח גנני הפנוי מבינוי במרכז המגרש ישמר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' מעל המרתפים. בשאר מגרש המגורים ישמר עומק אדמה גננית של לפחות 0.5 מ', למעט במקומות בהם יישתלו עצים בוגרים, בהם עומק האדמה יהיה 1.5 מ', הכל בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי נופי.
3.	חזית מסחרית	(1) תותר חזית מסחרית לדרך פנימית מס' 1 ולדרך מס' 5 כמסומן בתשריט.
4.	מבנה לצרכי תרבות ופנאי	(1) יותר שימוש למועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט במגרש המגורים כמפורט בטבלה בסעיף 5.
5.	עצים	(1) יינטעו עצים לאורך השבילים ובשטחים הבין-בניינים, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן, לצורך יצירת מרחבים מוצלים ומגוננים.
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 ובתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.
ד.		חזית מסחרית - חזיתו המסחרית של מבנה התעסוקה תהיה לדרך פנימית מס. 1 כמסומן בתשריט.
ה.		זיקות הנאה כמופיע בתשריט ובסעיף 4.2.2 ד.
ו.		מתקנים הנדסיים – כגון חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, גנרטור ותקשורת. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.
4.2.2	הוראות	
א.	מסי קומות גובה בנייה והוראות בניה	(1) במתחם המסחר והתעסוקה תותר הקמת 2 בניינים בני 25 קומות + 2 קומות טכניות מעל קומת קרקע כפולה המקשרת ביניהם. (2) גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל קומת קרקע כפולה, קומות טיפוסיות וקומת מתקנים טכניים. (3) 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. (4) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה. (5) ברצועת החיץ בין המבנים לדרך ארצית יש לנטוע/לשמר שדרת עצים אשר יתרמו לדילול מזהמי האויר.

<p>(1) לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת – כמופיע בתשריט ולמרתפים בגבולות המגרש ובכפוף להוראות הנוספות בסעיף זה ובסעיף ג' להלן.</p> <p>(2) בתחום קו הבניין לדרך ארצית 471 (20 מ' מקצה זכות דרך 471 ו-10 מ' מקצה השצ"פ) לא תותר כל בניה עילית ותת קרקעית.</p> <p>(3) תחום קו הבניין לדרך ארצית 471 ישמש להעברת קו מים של חברת מקורות, ותהיה בו זיקת הנאה לצורך התקנת ותחזוקת הצינור.</p> <p>(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.</p> <p>(5) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לסעיף 6.4</p>	<p>ב. קווי בניין</p>	
<p>(1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכסית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.4, 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>ג. תכסית</p>	
<p>(1) במקום המסומן בקירוב בתשריט בגבול תא שטח 201 תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה זמנית למעבר כלי רכב, אם וככל שלא הושלמה סלילת כביש מס' 4 בשלמותו, כולל בפרט חיבורו לכביש מס' 2. הסדרי תנועה במידת הצורך יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>(2) במקום המסומן בתשריט במגרש 201 תרשם זיקת הנאה לצורך התקנת ותחזוקת קו מים. בתחום זיקת ההנאה לא תותר כל בניה.</p>	<p>ד. זיקת הנאה</p>	
<p>(1) בקומת הקרקע בתא שטח 201 לאורך דרך פנימית מס' 1 תותר הקמת חזית מסחרית.</p>	<p>ה. חזית מסחרית</p>	
<p>(1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לעקירה כמופיע בסקר עצים קיימים.</p> <p>(2) יינטעו עצים בשטחים הבין-בניינים, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן.</p>	<p>ו. עצים</p>	
<p>(1) תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>(2) לא תותר חניה עילית למעט פריקה וטעינה, חניות נכים ואורחים ורכב חירום והצלה.</p> <p>(3) החניה העילית תהיה מגוננת. ישמר עומק אדמה גננית של לפחות 0.5 מ', למעט במקומות בהם יישתלו עצים בוגרים, בהם עומק האדמה יהיה 1.5 מ', הכל בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי נופי.</p>	<p>ז. חניה</p>	
מבנים מוסדות ציבור		4.3
שימושים		4.3.1
עפ"י קא/412		א.
לא יתאפשרו שימושים רגישים כגון גני ילדים או בתי ספר בתא שטח 304 הממוקם לאורך כביש ארצי מס' 471. השימושים יהיו על פי הנחיית המשרד להגנת הסביבה.		ב.
תחנות טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.		ג.
הוראות		4.3.2
<p>(1) בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה, ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש ישמר פנוי לצורך החדרת מי נגר עילי ובהתאם לסעיפים 6.4.2-6.4.5 בהוראות. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות למרתפי חניה בתכסית עד 80% בהתאם לצרכי הציבור בסביבה ושטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 20% משטח המגרש.</p> <p>(2) תותר הקמת חניונים ציבוריים לפי הצורך בשטחים של מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>(3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית המבנים ובאזור הכניסה.</p> <p>(4) ישמר עומק אדמה גננית של לפחות 0.5 מ', למעט במקומות בהם יישתלו עצים בוגרים, בהם עומק האדמה יהיה 1.5 מ', הכל בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי נופי.</p> <p>(5) תא שטח 307 בתכנית קא/322/א מהווה השלמה לתא שטח 304 הנמצא בתחום תכנית זו, מימוש הזכויות המוקנות בו יהיה במסגרת תא שטח 304.</p>	<p>זכויות בניה מס' קומות וגובה בניה</p>	

ב.	קווי בנין	(1) קווי בניין כמסומן 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 ב. (3) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לסעיף 6.4.
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 בניין 0, תחנת הטרנספורמציה תגודר בנפרד מהמגרש עם גישה משטח ציבורי לפי כללי משרד החינוך והמשרד להגנת הסביבה.
ה.	עצים	(1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לעקירה ולהעתקה כמופיע בסקר עצים קיימים. (2) יינטעו עצים באזור מבני הציבור, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן, לצורך יצירת מרחבים מוצלים ומגוננים. (3) תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתא שטח 303, במידה ולעת הבניה יהיה צורך בהעתקתם, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם מהנדס העיר.

4.4	שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
א.	טיפול נופי (תא שטח 404)	(1) שימושים ראשיים: השטח ישמש כאזור חיץ בין הדרכים הארציות 471 ו 4 לבין ייעוד המסחר והתעסוקה. (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 וכד'.	
ט.	קו מקורות בתא שטח 404.	
י.	מגדל מים לשימור בתא שטח 411.	
4.4.2	הוראות	
א.	פארק רובעי - שכונתי (תא שטח 408)	(1) רוחב הפארק, בחלקו הסמוך לתא שטח 101 לא יפחת מ- 50 מ'. (2) פיתוח השצ"פ יעשה ברצף אחד- השצ"פ יהווה רצף ציבורי פתוח לכל אורכו, ולפיכך יתוכנן כמיקשה אחת במסגרת תכנית פיתוח כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתכנון יודגש רצף החומרים, הפרטים וכד'. (3) בשטח השצ"פ יותרו עבודות גינון ופיתוח, כולל קירות תומכים, מדרגות, עיבוד פני השטח, נטיעות, סוללות אקוסטיות, שימושי פנאי ונופש וכד'. (4) בשטח השצ"פ יותרו עבודות פיתוח לצורך הקמת טיילת נופית, הכוללת שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל, שטחי גינון וכד'. (5) אסורה בנייה בפארק למעט הפיתוח המופיע בסעיף 4.4.1. שינוי מהוראה זו יהיה סטייה ניכרת. (6) תכנון השצ"פ על מרכיביו יהווה חלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכלל השכונה. הפארק המרכזי יפותח בחלקו ברמת פיתוח אקסטנסיבית. החלק המדובר יהיה צמוד לגבול התכנית עם כפר אז"ר. אופי הפיתוח יבוצע בנטיעות הדריים או עצים בעלי דימוי זהה. הנטיעות יבוצעו בצורת מטע/פרדס במרחקים של 5 מ' בין העצים וללא תכנית קרקע. (7) לעת התכנון המפורט, תבוצע בדיקה באשר לפעילות בשטחים החקלאיים הגובלים בפארק. בהתאם לצורך, יתוכנן אזור חיץ ברוחב של 20-25 מ' לפחות בין השימושים החקלאיים הפעילים לשימושי

מאושרת

השצ"פ בו מתוכננת שהייה של בני אדם. אזור החיץ יתוכנן ע"י מתכנן הנוף על פי ההנחיות המופיעות בחוות הדעת הסביבתית.		
(1) בתאי שטח 414,420,421 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 414,420,421 יהווה חלק מפיתוח רצועת דרך מס' 1 תוך התאמה לכניסות למבנים שלאורך הדרך ולפיתוח השטח בחזית המבנים.	שצ"פ לאורך דרך מס' 1	ב.
(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. (5) ברצועת החיץ בין המבנים לדרך 471 יש לנטוע/לשמר שדרת עצים אשר יתרמו לדילול מזהמי האויר.	פיתוח נופי (תא שטח 404)	ג.
(1) תותר העברת צנרת לצרכי תשתיות המשרתות את הבינוי בשכונה כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, אמצעים לקליטת מי נגר וכד'. (2) לא תותר כל בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע בשטח השצ"פ למעט התשתיות המפורטות בסעיפים 4.2.ג, 4.2.ד, 4.2.ה.	בינוי ופיתוח	ד.
(1) בתא שטח 404, תחום קו הבניין לדרך ארצית 471 ישמש להעברת קו מים של חברת מקורות, בתחום קו הבניין לדרך ארצית 471 יותר שימוש להתקנת ותחזוקת הצינור כמופיע בסעיף 6.5.3. (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' 471 (75 מ' מציר הדרך) יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.	תשתיות	ה.
(1) לא תותר כניסת כלי רכב לתחומי השצ"פ.	נגישות	ו.
(1) במסגרת המגרש קיים עץ המיועד להעתקה, עצים המיועדים לשימור ועצים המיועדים לעקירה, כמופיע בסקר עצים קיימים. (2) יינטעו עצים בשצ"פים, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן, לצורך יצירת מרחבים מוצלים ומגוונים. (3) תיבדק האפשרות להשאיר את העץ המסומן להעתקה בתא שטח 408, במידה ויהיה צורך בהעתקתו, הוא יועתק למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם מהנדס העיר. (4) לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.	עצים	ז.

	4.6
דרך מאושרת ומוצעת	
שימושים	4.6.1
דרכים חדשות, דרכים פנימיות, הרחבת דרכים קיימות.	א.
דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך ראשית או דרך אזורית.	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 471 (רוחב הרצועה 20 מ') יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.	ד.
בתחום דרך מס' 1 מותרת במידת הצורך, הקמת מעבר עילי ו/או תת קרקעי להולכי רגל.	ה.

4.6.2	הוראות	
א.	נגישות	(1) לא תותר נגישות ישירה לתאי השטח מדרך פנימית מסי 1, למעט לרכבי חרום ולמעט נגישות זמנית לתא שטח 201 טרם סלילתם של כבישים מסי 4 ו-2.
ב.	פיתוח	(1) פיתוח הדרכים ופיתוח השדרה הירוקה שמרכז דרך מסי 1 יעשה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. פיתוח השדרה הירוקה לאורך דרך מסי 1 הינה מחייבת. (2) מיקום שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים יהיו מחייבים כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי והנוף.
ג.	עצים	(1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לעקירה כמופיע בסקר עצים קיימים.
ד.	תשתיות	(1) ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרך ארצית מסי 471 (75 מ' מציר הדרך) יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.
ה.	קווי בנין	(1) קווי הבנין לדרך מסי 1, כמסומן בתשריט, 2 מ' משני צידי הדרך בנוסף לרצועת שצ"פ ברוחב 3 מ' משני צידי הדרך כמופיע בסעיף 4.4.2 ב. (2) בתחום קו הבנין לדרך ארצית מסי 471, כמסומן בתשריט, לא תותר כל בניה עילית או תת קרקעית למעט תשתיות כמופיע בסעיף 4.6.2 ד.

4.7	דרך משולבת	
4.7.1	שימושים	
א.	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר תשתיות	
ב.	נטיעות ופיתוח	
4.7.2	הוראות	
א.		בתא שטח 801 מסומן בנספח בינוי ונוף חיבור בין הפארק המרכזי לבין רצועת נחל אז"ר. כל עוד לא יפותח הכביש המחבר בין כפר אז"ר לתכנית, תותר נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד ורמת הפיתוח תהיה אקסטנסיבית כך שערכי הטבע ישמרו.
ב.	עצים	(1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לעקירה כמופיע בסקר עצים קיימים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מירביים מ"ר				אחוזי בניה (כוללים %)	מסמך יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא משטח (השטח %)	גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3)			אחורי
			מעל מפלס לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת	קדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי				
			עיקרי	שרות										שרות	עיקרי		
מגורים ד'	101	24,988	74,570 מ"ר	8,904 מ"ר	37,100	747	742	29.7	35	עד +170.00 מ' מעל פני הים	32 קי+ קי קרקע כפולה+ 2 קומות מתקנים+ בניה מרקמית	3	5 לדרך מסי 1 קו בנין פנימי עפ"י תשריט	13 לדרך מסי 5	6 לדרך מסי 2	5 לשצ"פ	
			750 (1)	225													1,000 (1)
			300	300													
מסחר ותעסוקה	201	10,883	25,575	10,230	-	754	-	-	~+155.00 מ' מעל פני הים	25 קי+ קי קרקע גבוהה+ 2 קומות מתקנים	5	5 לדרך מסי 1	5 לשצ"פ	5 לשצ"פ	10 לשצ"פ		
מבנים ומוסדות ציבור	303	9,615	14,423	1,923	-	425	-	-	70	20מ'	-	3	5 לדרכים מסי 1,5	-	-	-	
	304	4,390	6,585	878	-	425	-	-	70	20מ'	-	3	5 לדרכים מסי 1,2,4	5 לתא שטח 307	5 לתא שטח 201	-	
	310	2,000	3,000	400	-	425	-	-	70	20מ'	-	3	6 לדרך מסי 2	3 לתא שטח 101	3 לתא שטח 101	101 לשטח	
			סה"כ	16,005	3,201	24,008	68,022	40,813	-								
שצ"פ		404	2,324														
		408	14,528														
		411	487														
		412	438														
		414	599														
		420	526														
		421	611														
דרך מאושרת		504	11,669														
		505	1,648														
		603	13,317														
דרך מוצעת		604	3,550														
		605	1,168														
		606	1,115														
		800	1,527														
דרך משולבת		800	7,360														
		801	481														
		802	412														
		802	432														
	סה"כ	93,391	134,807	51,056	-	150,788	336,676	-									

מאגרי

הערות:

- (1) לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע למעל לפני הקרקע ולא יתאפשרו הקלות כמותיות (שבס) ובתנאי שהגובה המירבי מעל פני הים לא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמא/2/4 ובסעיף 6.6 להלן.
- (2) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לסעיף 6.4
- (3) לא יותר גודל שטחים בין שימושי מסחר ותעסוקה, מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט לבין יעוד המגורים.

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, 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 ומיקומם. ט. פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות.
י.	תכנית שתילה ונוף הכוללת התייחסות לשטחים הפתוחים בין המבנים ושילובם בפיתוח הנופי של השצ"פ בתא שטח 408. כמו כן, תכנית שתילה ונוף תכלול בחינת מיקומו המדוייק של מתחם הנרקיסים הקיים באיזור ובמידה וימצא בתחום התכנית, תוכן תכנית העתקה של הבצלים ושילובם בתחומי שצ"פ מתאימים.
יא.	מערך תשתיות יבשות ורטובות.
יב.	חיבורי תשתית למערכות עירוניות ומבני תשתית.
יג.	תקשורת – מערך תשתיות של תקשורת כולל העמדה עקרונית של ארונות חלוקה ראשיים כגון ארון NGN של בזק, ארונות סיבים אופטיים של הטו וכו'.
יד.	חשמל – פריסת תחנות טרנספורמציה ופילרי חלוקה ראשיים.
טו.	פתרונות חניה לבאי מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט לשימוש דיירי הבניינים בתכנית זו, כניסות ויציאות אליו
טז.	התייחסות לעומק אדמה גננית מעל המרתפים.
יז.	מיקומן הסופי של זיקות ההנאה במגרש המגורים (תא שטח 101) ייקבע במסמך עיצוב אדריכלי נופי.
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	א. מימוש הפתרונות האקוסטיים לרבות המיגונים האקוסטיים הדירתיים יהיו תנאי בהיתרי הבניה ויבוצעו ע"י מקבלי ההיתר. פרטי המיגון האקוסטי יקבעו ע"י יועץ אקוסטי בשלב תכנית להיתר בניה בהתאם לפרטי המבנה. ב. למבני המגורים הסמוכים לכבישים בהם צפויה חריגה מהקריטריון של 64dB(A) נדרש לתכנן מיגון אקוסטי במעטפת המבנה הכולל התקנת מזגנים, חלונות/ויטרינות בעלי כושר בידוד אקוסטי גבוה, וזאת על מנת לעמוד בקריטריון לרעש מרבי של המשרד להגנת הסביבה של 40dB(A) בתוך חדרי מגורים (לרבות סלון וחדרי שינה) עם חלונות סגורים. ג. כושר הבידוד האקוסטי המינימאלי בחזיתות המערביות והדרומיות של מגדל המגורים בחלקו הדרום-מערבי של תא שטח 101 יהיה 25dB(A) לפחות. ד. במידה ויתוכננו מבני ציבור רגישים לרעש יהיה צורך במיגון אקוסטי במעטפת המבנה הכולל התקנת מזגנים, חלונות ותקרות אקוסטיים, וזאת על מנת לעמוד בקריטריון לרעש מרבי של המשרד להגנת הסביבה של 40dB(A) בתוך חדרי מבנה ציבורי רגיש לרעש עם חלונות סגורים. פרטי המיגון האקוסטי ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי לעת התכנון המפורט בהתאם לפרטי המבנה. ה. בתא שטח 201 למבנים ביעוד מסחר ותעסוקה, יתוכנן מיגון אקוסטי במעטפת המבנים, שיכלול התקנת מזגנים וחלונות בעלי כושר בידוד משופר. ו. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 201 ביעוד 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) תש"ן-1990.
6.1.4	אישור מפה לצרכי רישום.
6.1.5	א. מיתון רוחות - בתא שטח 201 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. סביבה ונוף

		ב. תכנון נופי – בטרם מתן היתר בניה בתא שטח 408 יוגש תכנון כולל לפארק בתחום תכנית זו ותכנית קא/322/ד. ג. 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).
6.1.6	בטיחות טיסה	א. בטיחות טיסה – תיאום עם מנהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה, כמפורט בסעיפים 6.6, 6.7 בהוראות התכנית.
6.1.7	מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות	א. 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	פסולת בנין	א. 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"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005.
6.1.9	חדרי אשפה	א. תנאי למתן היתר יהיה הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים (יבש/רטוב).
6.1.10	בניה ירוקה	א. בניה ירוקה - תובטח עמידה בעקרונות מסמך מדיניות ליישום בניה ירוקה ופתוח על בסיס עקרונות בני קיימא במחוז ת"א מיום 3 בנובמבר 2008.
6.1.11	תחנות טרנספורמציה	א. במבנים בהם יתוכננו תחנות טרנספורמציה תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי ממתקן החשמל הרלוונטי וממקורות פוטנציאלים אחרים העשויים ליצור עוצמות שדה גבוהות. ב. במבנים בהם יתוכננו תחנות טרנספורמציה תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון המבנה כך שחללים לשהיית אדם ממושכת, ימוקמו במרחק עד כמה שניתן ממקור הקרינה, ועליהם יהיה לעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.
6.1.12		הגבהים המסומנים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד, הגבהים הסופיים יקבעו בתכנית הפיתוח שתוגש בעת מתן היתר הבניה, בכפוף לסעיפים 6.6 וסעיף 6.7 בהוראות.
6.1.13		תנאי להיתר יהיה חוות דעת רשות הניקוז לעניין עורק ניקוז משני בר אילן ורצועת ההשפעה שלו, כמסומן בתשריט.
6.1.14		תנאי להיתר בניה למגורים יהיה מסירת החזקה בשטחים הציבוריים לרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, למעט מבנה לשימור.
6.1.15	תיאום נספח ביו	א. אישור משרד הבריאות והועדה המקצועית לביו ובמים של התכנית המפורטות של תחנת השאיבה לביוב האזורית המתוכננת בתכנית קא/322/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	חיבור תכנית קא/322/ב למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת שאיבה כמפורט בסעיף 6.1.15.
6.2.4	במבנים בהם יתוכננו תחנות טרנספורמציה תנאי לאיכלוס יהיה הגשת חוות דעת ליחידה הסביבתית/יועץ הקרינה מטעם הועדה המקומית, שבה יוכח כי התכנון המוצע עומד בתקן התקף של המשרד להגנת הסביבה לאותה עת. דו"ח הקרינה וחוות הדעת יוגשו ע"י חברה בעלת כישורים וניסיון בקרינה אלקטרומגנטית.

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 אורחים ומסחר.
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 יחשב 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.

15/03/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 19 מתוך 24

מאוסרת

6.3.4	הנחיות סביבתיות בתכנון חניונים תת קרקעיים	<p>א. תנתן עדיפות לאוורור טבעי.</p> <p>ב. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. פתחי כניסת אוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ד. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור 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 אוורור קבועים לאוויר הפתוח.</p>
-------	---	--

6.4 בניה משמרת מים

6.4.1	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.
6.4.2	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.
6.4.3	יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
6.4.4	יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
6.4.5	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.4.6	מי הנגר העילי יטופלו ע"י השהייה ו/או החדרה בתחום המגרש ככל הניתן. יתרת הנגר העילי יופנה לשצ"פ ועודפיו ינוקזו אל מערכת התיעול.
6.4.7	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 ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.5 תשתיות

6.5.1	חשמל	<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>
6.5.2	קידוחי מים	במידה ובעל הקידוח מעוניין בסתימתו עליו לקבל את אישור רשות המים על פי דין.
6.5.3	קווי מים ותשתיות	<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 כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ג. לחברת "מקורות" תישמר גישה לאורך קו המים לצורך עבודות תחזוקה וטיפול בתקלות.</p>
6.5.4	תקשורת	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.

6.6 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל התעופה בן גוריון	
6.6.1	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.
6.6.2	הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
6.6.3	תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
6.6.4	תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.7 בטיחות טיסה – משרד הבטחון	
6.7.1	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).
6.7.2	גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
6.7.3	במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן אן מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.8 הנחיות לטיפול בשפכים	
6.8.1	למערכת הביוב העירונית יוזרמו שפכים באיכות שפכים ביתיים בלבד.
6.8.2	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.

6.9 חומרים מסוכנים	
6.9.1	בתחום התכנית יאסר כל עיסוק בחומ"ס כמוגדר בחוק חומרים מסוכנים.

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

6.11 עתיקות	
6.11.1	על פי חוק העתיקות התש"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.
6.11.2	יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות שבמקרקעין שבנדון.

6.12 הוראות שימור עצים בוגרים	
6.12.1	העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחייה.
6.12.2	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
6.12.3	עץ ברוש מס' 114 מיועד לשימור – שימור הקרקע בסביבת העץ ברדיוס של 4 מ' ללא חפירה.
6.12.4	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
6.12.5	תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם מהנדס העיר.
6.12.6	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות
6.12.7	עבור עצים המסומנים לעקירה, תנאים לרישיון כריתה יינתנו במעמד היתר הבניה.

6.13 הוראות שימור מבנים	
6.13.1	יוכן תיק תיעוד מלא, הנחיות לשימור יקבעו במסמך העיצוב האדריכלי נופי.
6.13.2	שימור מגדל המים
א.	תיאסר הריסת מגדל המים.
ב.	המגדל שסומן לשימור יהיה לשימוש גלריה או לשימוש אחר בתאום עם ועדת השימור המקומית.
ג.	לא יהיה שינוי במעטפת הבנין (חומרי גמר, פרטים ייחודיים וכדו') יחד עם זאת יותרו שינויים פנימיים באישור ועדת השימור המקומית, בכפוף למתן היתרים.
ד.	כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת מגדל המים או משפיעה על מעטפת המגדל, חומרי גמר או פרטים ייחודיים תיעשה בתכנון אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בשימור ובאישור ועדת השימור המקומית, בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא שיעשה למגדל.
ה.	שיפוץ מגדל המים, שיקומו ושימורו הינם חלק ממטלות התכנית ויבוצעו בהתאם לתיק התיעוד ובתאום עם ועדת השימור המקומית. שיקום המבנה וייצובו, שיפוץ המעטפת החיצונית, הכל בתכנון ובפיקוח צמוד של אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור.
ו.	לא תותר התקנת אנטנות סלולריות, מתקנים טכניים גלויים אחרים על גגות המבנה, כל הפתרונות הטכניים למתקנים כגון מיזוג אויר, ארובות, חבורי חשמל ותקשורת, לרבות ארונות מערכת, פילרים וכיו"ב יהיו משולבים בפיתוח בצורה ובאופן שלא יפגעו בערכי השימור של המגדל.

6.14 עריכת תכנית לצרכי רישום	
6.14.1	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.
6.14.2	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.15 רישום שטחים ציבוריים	
6.15.1	השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו יירשמו ע"ש עיריית קריית אונו בהליך של הפקעה.

6.16 היטל השבחה	
6.16.1	היטל השבחה יגבה כחוק.

6.17 סטיה ניכרת	
6.17.1	לא תותר סגירת מרפסות וצירופן לשטח הדירה.
6.17.2	תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.
6.17.3	לא תותר העברת שטחי בנייה בין שימושי מסחר ותעסוקה, מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט ומגורים.

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 הוצאת 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 תכנית קא/322/ב למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת שאיבה כמפורט בסעיף 6.1.15.

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: קרסו נדל"ן בע"מ		תאגיד: קרסו נדל"ן	
		ח.פ. 510488190	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: קרסו נדל"ן בע"מ		תאגיד: קרסו נדל"ן	
מספר תאגיד: 550222129		יסקי-מור-סיון	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: קרסו נדל"ן בע"מ		תאגיד: קרסו נדל"ן	
		ח.פ. 510488190	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: אליוף נריה	

מאושרת