

508 9222

תכנית מס': 508-0238428 - שם התכנית: קא/360 - התחדשות עירונית, מתחם בר-יהודה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה תדפיסה 53

תכנית מס' 508-0238428

קא/360 - התחדשות עירונית, מתחם בר-יהודה

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה תדפיסה 53

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 508-0238428
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15.10.18 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יריר הועדה המחוזית

תדפיסה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונה"
 תכנית מס' 508-0238428
 אושרה בישיבה מס' 201862 ביום 17.10.18
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לשם אישור
 יושב ראש הועדה



תכנון זמין
מונה תדפיסה 53

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה ביצוע פרויקט מגורים שעיקרו בניוי מחדש של מתחם בר יהודה. במסגרת התכנית יפוננו ויהרסו שמונה בנייני מגורים קיימים ובהם 216 יח"ד ובמקומם יוקמו שמונה מבנים חדשים ובהם 617 יח"ד. מגרשי המגורים לאורך רח' לוי אשכול כוללים חזית מסחרית במפלס הקרקע, וכן שטחים למבנה ציבור ושטחים פתוחים. במתחם קיים בניין בן 64 יח"ד אשר ישופץ, יעוצב ויחופה באבן או בחומר דומה, כדוגמת המבנים החדשים



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



קא/360 - התחדשות עירונית, מתחם בר-יהודה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

508-0238428

מספר התכנית

45.056 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

187450 קואורדינאטה X

662450 קואורדינאטה Y



מנהל תכנון
מדינת ישראל

1.5.2 תיאור מקום מתחם בר יהודה התחום בין הרחובות לוי אשכול במערב; רח' בר יהודה במזרח; רח' יחזקאל בצפון ורח' יאיר שטרן בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	אשכול לוי		
קרית אונו	בר יהודה		
קרית אונו	יחזקאל		
קרית אונו	שטרן יאיר		



מנהל תכנון
מדינת ישראל

שכונה בר-יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6490	מוסדר	חלק	373	374
6496	מוסדר	חלק	95-103, 105, 107-109, 111, 115, 392, 395, 397, 399-400	83, 112, 114, 116
6497	מוסדר	חלק		209-210, 228, 318

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון
מדינת ישראל

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא 34/ב/ 4, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא 34/ב/4.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 38	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא 38 על שינוייה. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא 38.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/ 2/4, בכל מקרה של סתירה, יגברו הוראות תכנית תמא/ 2/4.	4525	3620	25/05/1997
קא/ 412	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית קא/ 412. במקרה של סתירה, יגברו הוראות תוכנית זו.	6369	2338	30/01/2012
קא/ 413	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית קא/ 413. במקרה של סתירה, יגברו הוראות תוכנית זו.	6369	2338	30/01/2012
תממ/ 139	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית תממ/ 139. במקרה של סתירה, יגברו הוראות תוכנית זו.	2726		09/07/1981



תכנון זמין
מונה תדפיסה 53



תכנון זמין
מונה תדפיסה 53



תכנון זמין
תדפיסה 53

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
קא/ מק/ 66	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית קא/מק/ 66. במקרה של סתירה, יגברו הוראות תוכנית זו.	5322		19/08/2004
תממ/ 179	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית תמ"מ/ 179. במקרה של סתירה, יגברו הוראות תוכנית זו.	2876		23/12/1982



מנהל תכנון ימ"י
מזכה הדפסה 53



מנהל תכנון זמין
מזכה הדפסה 53



מנהל תכנון זמין
מזכה הדפסה 53

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אהוד זקסנברג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אהוד זקסנברג		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	21/03/2016	רון רודיטי	05/04/2016	נספח לטבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	05/04/2016	רון רודיטי	05/04/2016	טבלאות איזון והקצאה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		57	21/03/2016	עמרם שילינג	21/03/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/03/2016	אהוד זקסנברג	21/03/2016	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	20/03/2016	עמרם שילינג	20/03/2016	נספח פיתוח ונוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	24/06/2015	עמרם שילינג	24/02/2016	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	05/04/2016	מיכה נוצה	05/04/2016	הסדרי תנועה וחניה במפלס הקרקע ותת-קרקעי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/07/2014	אהוד זקסנברג	02/07/2014	תשריט מצב מאושר	לא



מחלקת תכנון
ת.ד. 53



מחלקת תכנון
ת.ד. 53

כל מסמכי התכנית 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

ת.ד. 53

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

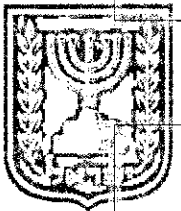
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311111	03-5311111	
	פרטי			אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	malki@auro israel.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311111	03-5311111	
פרטי			אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	malki@auroisrael.co .il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311111	03-5311111	
בעלים			אחרים	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910		

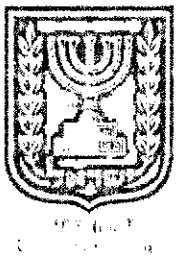


משרד
תכנון
וערים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהוד זקסנברג	27461		רמת גן	דרך אבא הלל	15	03-6123613	03-6123607	Zaks.arch@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	03-9310021	lmoded@za hav.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכה נוצה	32491	תדס הנדסה	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	micha@tede m.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	רון רודיטי	365		תל אביב- יפו	הנחושת	10	03-5373736	03-6136889	ron001@zaha v.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם שילינג	15720		אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-6135585	03-6136052	office@shilin g.biz

(1) כתובת: ת.ד. 9312



משרד
התכנון
וערים

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' תדפסה 53

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה לבניית בניינים חדשים והוראות לבניה חדשה במתחם בר יהודה בעיר.
המתחם יכלול סה"כ 681 יחידות דיור, מתוכן 617 יח"ד חדשות ב-8 מבני מגורים ובנין קיים ובו 64 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור לאורך רח' לוי אשכול וכן שטח למבני ציבור בהמשך לפארק בשטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מס' תדפסה 53

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה לבניית בניינים חדשים והוראות לבניה חדשה ע"י:

1. הגדלת מסי יח"ד במתחם מ-216 יח"ד קיימות בבניה רוויה ל-681 יח"ד (מתוכן 64 ללא שינוי במגרש 600) בשטח עיקרי ממוצע של כ-105 מ"ר ליח"ד ע"י פינוי והריסת הבניינים הקיימים במתחם, למעט המבנה במגרש 600, והקמת 8 מבני מגורים בגובה שבין 13-16 קומות מעל 3-6 קומות מרתף ביעוד מגורים ד'. סה"כ שטחים עיקריים למגורים מעל הקרקע 70,212 מ"ר. בתוספת שטח למרפסות 8,076 מ"ר סה"כ 78,288 מ"ר

20% מסך יחידות הדיור החדשות יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.

2. שיפוץ מבנה מגורים קיים בן 64 יח"ד ללא תוספת זכויות בניה, פרט לתוספת מרפסות וחניה.

3. ביטול חניה ציבורית חיצונית קיימת והפיכתה לתת קרקעית.

4. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

5. קביעת שטחי מסחר לאורך רח' לוי אשכול.

6. קביעת שטחים למבני ציבור.

7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, ופיתוח במתחם.

8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מס' תדפסה 53

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 45.056



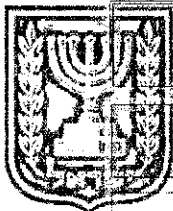
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מסך יחידות דיור	123		+123		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
שטח עיקרי	6,646		+6,391	255	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
תא שטח 600 כולל 64 יחידות דיור	681		+401	280	יח"ד	מגורים (יח"ד)
קיימות						
מסך השטח העיקרי, 8,076 מ"ר עבור מרפסות	78,288		+54,544	23,744	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,115		+1,115		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תאי שטח	יעוד
200 - 202	דרך מאושרת
210 - 217	דרך מוצעת
405, 415, 416	ככר עירונית
1009, 500	מבנים ומוסדות ציבור
1000, 600 - 1007	מגורים ד'
1008, 1010	מסחר
400 - 404	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
500	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה להריסה
1000 - 1005	מגורים ד'	בלוק מבנה להריסה
400	שטח ציבורי פתוח	בלוק מבנה להריסה
200	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
210, 213	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
405, 415, 416	ככר עירונית	בלוק עץ/עצים להעתקה
500	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
1000, 600 - 1007	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים להעתקה
400, 401, 403	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
200	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
210, 213, 214	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
405	ככר עירונית	בלוק עץ/עצים לעקירה
1000, 600 - 1004, 1006, 1007	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לעקירה



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	400
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	202, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	211
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	405
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	403, 402, 400
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	201, 200
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	217
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	415, 405
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1009
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	1007, 1006, 1000
דרך / מסילה לביטול	מסחר	1010, 1008
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	403, 401
זיקת הנאה	דרך מאושרת	202
זיקת הנאה	דרך מוצעת	213, 210
זיקת הנאה	ככר עירונית	405
זיקת הנאה	מגורים ד'	1003 - 1001, 600
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	400
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1009
חזית מסחרית	מגורים ד'	1007, 1006, 1000
חזית מסחרית	מסחר	1010
מבנה להריסה	דרך מוצעת	214, 210
מבנה להריסה	ככר עירונית	415
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	500
מבנה להריסה	מגורים ד'	1007, 1005 - 1000
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	400
קו ניקוז	דרך מאושרת	202 - 200
קו ניקוז	דרך מוצעת	214
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	500
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	217 - 210
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	416, 415, 405
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1009, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1007 - 1000, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	1010, 1008
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	404 - 400



תכנית זמין
מונה תדפוסה 53



תכנית זמין
מונה תדפוסה 53



תכנית זמין
מונה תדפוסה 53

3:2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.09	11,757	אזור מגורים ד' מיוחד
7.11	3,201.58	אזור מגורים רב קומות א'
27.18	12,247.89	דרך מאושרת
6.44	2,900	שטח לבנין ציבורי
33.18	14,950	שטח ציבורי פתוח
100	45,056.47	סה"כ



תכנית זמין
מונה הדפסה 53

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.66	8,857.55	דרך מאושרת
5.88	2,650.44	דרך מוצעת
5.23	2,357.89	ככר עירונית
7.10	3,199.24	מבנים ומוסדות ציבור
33.33	15,018.9	מגורים ד'
0.66	297.65	מסחר
28.13	12,674.55	שטח ציבורי פתוח
100	45,056.22	סה"כ



תכנית זמין
מונה הדפסה 53



תכנית זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל קומה טכנית. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגוון משותף בהיקף של לפחות 40% משטח המגרש.</p> <p>20% מסך יחידות הדיור החדשות יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.</p> <p>ב. מחסנים: תותר בניית מחסן בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליחיד, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע. לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים.</p> <p>ג. חניות וחניונים, על הקרקע ובקומות המרתף.</p> <p>ד. קומה טכנית.</p> <p>ה. תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ-40 מ"ר.</p> <p>ו. בתאי שטח 1000, 1006, 1007 חזית המבנה תשמש למסחר לכונן רחוב לוי אשכול, כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנקים וכד'. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבנין או לסביבה.</p> <p>ז. בתא שטח 600:</p> <p>(1) שיפוץ המבנה יכלול פתרון אשפה בתאום עם אגף התברואה של העיריה, ופתרון לכיבוי אש, וגישת רכב חרום בתאום עם הגורמים הרלוונטים.</p> <p>(2) חזיתות המבנה יחופו באבן או בחומר דומה כמו יתר הבניינים בתחום התוכנית. חומרי הגמר יהיו באישור הועדה המקומית.</p> <p>(3) לתא שטח 600 תוקצה חניה תת קרקעית עבור דיירי הבניין (בתא שטח זה). החניון יהיה בשני מפלסים, בקו בניין תת קרקעי 0. ויהווה חלק מתניון אחד כולל מתחת לתאי שטח 1008, 405 ו-1010. לחלופין תוקצה החניה לדיירי הבניין לשיפוץ (כולה או חלקה) בתאי שטח 1006 ו-1007, בקומה 1- בחניות שיסומנו בנפרד. מיקומן הסופי של החניות עבור דיירי הבניין בתא שטח 600 יקבעו במסמך עיצוב אדריכלי ונופי המהווה תנאי להיתר הבניה.</p> <p>(4) השיפוץ יכלול הוספת מרפסות, לא ניתן לנייד את שטח המרפסות לשטח הדירה או לשימושים אחרים.</p>
4.1.2	הוראות
	<p>הוראות בניין</p> <p>א. גובה המבנים החדשים יהיה עד 16 קומות + קומה טכנית שעיקרה מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוקטיבית.</p> <p>הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שרות על הגגות, מתקנים טכניים אנטנט, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב, הינו הגובה האבסלוטי עפ"י הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנה.</p> <p>ב. בתאי שטח 1000, 1006, 1007 תהיה חזית מסחרית. ניתן יהיה לבנות את החזית המסחרית בנסיגה של 2 מ' מדופן קו הבניין המערבי, בכדי ליצור קולונדה אחידה למעבר הולכי רגל, הבינוי יוצג במסמך העיצוב האדריכלי ונופי המהווה תנאי למתן היתר בניה.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>מסחר כדוגמת חנויות, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>לא יותר מסחר המהווה מטרד לסביבה.</p>



תכנית זמין
מס' 53



תכנית זמין
מס' 53



תכנית זמין
מס' 53

מסחר	4.2
הוראות	4.2.2
<p>מרתפים</p> <p>א</p> <p>החניה למסחר תינתן בתחום החניון הכולל מתחת לתאי שטח 405, 1008 ו-1010 או בתחום החניון בתאי שטח 1000 ו-415. מיקומן הסופי של החניות יקבע במסמך העיצוב האדריכלי הנפרד המהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>המרתפים בשטחי המסחר ישמשו לחניה ומעבר כלי רכב כחלק מחניה ציבורית תת-קרקעית המתוכננת בצמוד לשד' הצל.</p> <p>תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית שתנוהל כחלק מהחניון הציבורי הכללי וככל הנדרש תינתן זיקת הנאה לציבור לשטחים אלה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יהיו תואמים לאלה של בניני המגורים הסמוכים לתאי שטח 1010, 1008.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>בניין ציבורי המיועד לצרכי חינוך, קהילה, תרבות ומשרדי עיריה.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בנייה</p> <p>א</p> <p>הוראות הבניה והשימושים על פי תוכנית כלל עירונית לשטחי ציבור קא/412. במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו קובעות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח העיקרי הכולל המותר לבניה יהיה כמפורט בטבלת השטחים סעיף 5 להלן. 2. תכסית הקרקע לא תעלה על 70%. 3. איסור בניה מעל תוואי מובל ניקוז תת קרקעי - בתא שטח 500 לבניין ציבורי, עובר תוואי מובל ניקוז תת קרקעי. השטח מעל התואי ובמרחק שלא יפחת מ-5.0 לכל כיוון, יהיה ללא בניה. 4. תותר הקמת מרתף חניה, ובלבד שלפחות 15% משטח המגרש ישמר לצורך החדרת מי נגר עילי. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות למרתפי החניה בתכסית של עד 80% בהתאם לצרכי הציבור. 5. גובה הבניין לא יעלה על 20 מ'. 	
<p>מרתפים</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) תותר התקנת מרתפים לצרכי שרות וחניה. 2) תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 3) בתחום תא שטח 1009 תותר הקמת חניה תת-קרקעית עבור מבנה הציבור. החניון יהיה חלק מחניון אחד כולל מתחת לתאי שטח 1006, 1007, 1009 ו-416. 4) החניה הנדרשת עפ"י התקן עבור שימושי מבנה הציבור של תא 500, תינתן בתחומי המגרש. 	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. גינון ונוי, שימושים נוספים והוראות על פי תכנית עירונית לשטחי ציבור קא/412.</p> <p>ב. מובל ניקוז תת קרקעי.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 53



תכנון זמין
מונה תדפסה 53



תכנון זמין
מונה תדפסה 53



<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>ג. יש לשריון רצועה תת-קרקעית רצופה בשצ"פ בתחום בין רחוב שטרן לרחוב יחזקאל, כך שתתאפשר הנחת קו המים המתוכנן בקוטר 900 מ"מ. הנחת קו המים תבצע בשלב ראשון של עבודת פיתוח השטח.</p> <p>ד. בתא שטח 404 בלבד תותר חניה עילית ציבורית ניצבת. מיקומן הסופי של החניות יקבע במסמך העיצוב האדריכלי הנופי המהווה תנאי להיתר בניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה, תותר כניסת רכב והולכי רגל למגרשי המגורים הסמוכים. זיקת ההנאה תהיה על ותת-קרקעית. בתחום זה לא יותרו הקמת גדרות.</p>	<p>א</p>
<p>ניקוז</p> <p>בתחום השטח הציבורי הפתוח קיים מובל ניקוז תת קרקעי. בתחום תואי המובל ובמרחק של 5.0 מ' ממנו לכל כיוון, תאסר בניה. הקמת מתקני נוי והצללה תאושר ע"י מהנדס העיר באישור מיוחד לעניין זה.</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 ככר עירונית</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>גינון, נוי, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, שבילים וכד'. יותרו התקנת מרתפי חניה תת-קרקעיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) לא תותר חניה עילית בתחום הככר העירונית.</p> <p>(2) החניה תוכר ע"י הועדה המקומית כדן, ותהיה ציבורית או פרטית לפי החלטת הועדה המקומית.</p> <p>(3) בתא שטח 405 תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית אשר תהיה חלק מחניון אחד כולל מתחת לתאי שטח 405, 1008 ו-1010. חניון זה ישמש גם את המסחר, כמפורט בסעיף 4.2.2 א' בהוראות.</p>	<p>א</p>
<p>4.6 דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>מעבר כלי רכב וחניה, מעבר הולכי רגל, תשתיות, וכל השמושים המותרים ליעוד זה לפי התכנית המאושרת החלות במקום. ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבנין של הדרך הארצית 4622, יותרו שמושים עפ"י הוראות תמ"א/3 ובתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שדרת הצל: רחוב לוי אשכול קרית אונו התחדשות עירונית, תוכנית כוללת לבינוי ועיצוב אדריכלי, כללים והנחיות לתכנון" מה 29.10.2008.</p>	<p>א</p>
<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>



תכנון זמין
דפוס 53



תכנון זמין
דפוס 53



תכנון זמין
דפוס 53

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מעבר כלי רכב וחניה, מעבר הולכי רגל, תשתיות. ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבנין של הדרך הארצית 4622, יותרו שמושים עפ"י הוראות תמ"א/3 ובתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות שדרת הצל: רחוב לוי אשכול קרית אונו התחדשות עירונית, תוכנית כוללת לבינוי ועיצוב אדריכלי, כללים והנחיות לתכנון" מה 29.10.2008.



תכנון זמין
מונה תדפיס: 53



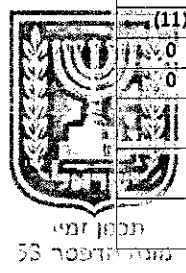
תכנון זמין
מונה תדפיס: 53



תכנון זמין
מונה תדפיס: 53

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מבנים ומוסדות ציבור
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צידי-ימני	צידי-שמאלי	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	
				שרות	עיקרי										
מבנים ומוסדות ציבור	500	3000	6248	2190	2186	70			20	4	1	3.5 (1)			
מבנים ומוסדות ציבור	1009	199	398	180	540	100			12	3	3	0			
מגורים די'	1000	1378	10062 (2)	3521	5512 (3)	85	83	64	49.5	16 (4)	4	0			
מגורים די'	1001	1432	9509	3521	6309 (3)	85	83	60	48.5	16 (4)	4	0			
מגורים די'	1002	1505	9509	3521	5096 (3)	85	83	57	48	16 (4)	3	0			
מגורים די'	1003	1531	9509	3521	5174 (3)	85	83	56	48	16 (4)	3	0			
מגורים די'	1004	1519	9080	3276	5096 (3)	85	77	53	47	15 (4)	3	0			
מגורים די'	1005	1436	8375	3030	6241 (3)	85	71	52	43	14 (4)	4	0			
מגורים די'	1006	1471	7988 (5)	2825	4868 (3)	85	65	44	42	13 (4)	3	0			
מגורים די'	1007	1513	8852 (6)	3112	5071 (3)	85	72	47	43	14 (4)	3	0			
מגורים די'	600	3202	6099 (7)	800	1400 (9)	7499	64	20	8	8	2	11			
מסחר	1008	138	204	96	276	576			8	3	2	0			
מסחר	1010	160	216	100	320	636			8	3	2	0			
ככר עירונית	415	725			2900	2900					4				
ככר עירונית	416	423			1269	1269					3				
ככר עירונית	405	1210			1210						2				



מאושר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	500	מבנים ומוסדות ציבור
0	1009	מבנים ומוסדות ציבור
0	1000	מגורים ד'
5	1001	מגורים ד'
5	1002	מגורים ד'
5	1003	מגורים ד'
5	1004	מגורים ד'
5	1005	מגורים ד'
0	1006	מגורים ד'
0	1007	מגורים ד'
(11)	600	מגורים ד'
0	1008	מסחר
0	1010	מסחר
	415	ככר עירונית
	416	ככר עירונית
	405	ככר עירונית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

(א) בתא שטח 600 - מגורים ד' - זכויות בניה, מסי יחיד, גובה, ומסי קומות לפי הקיים, בתוספת שטח יעודי למרפסות וקומות חניה תת קרקעית. ניתן יהיה לנייד את שטח השירות התת קרקעי לחניות, כולו או חלקו לתאי שטח 1006-1007, ובלבד ששטחים אלה יהיו לצרכי חניה בלבד.

(ב) בתאי שטח 1000-1007 מתוך השטח העיקרי מיועדים 7404 מ"ר עבור גזוטרואות, ובתא שטח 600, מתוך השטח העיקרי מיועדים 672 מ"ר עבור גזוטרואות. שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.

(ג) תכנית מותרת מתחת לכניסה הקובעת - עד 100% ובכפוף להוראות בסעיף 6.3 להלן.

(ד) בחניון הציבורי הכולל מתחת לתאי שטח 1010, 1008 ו-405, תוספת קומות חניה תת קרקעיות וזכויות הבניה הנדרשות, לא תהווה שינוי לתוכנית, ובלבד ששטחים אלה יהיו לצרכי חניה בלבד.

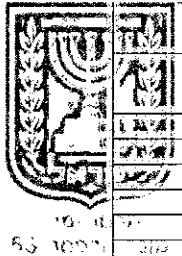
(ה) בחניון הכולל מתחת לתאי שטח 1007, 1006, 1009 ו-416 תוספת קומה תת קרקעית, לא תהווה שינוי לתוכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 2.5 מ' מקו הניקוז.

(2) מתוכס 227 מ"ר למסחר.

(3) שטח השרות במרתפים כולל 7 מ"ר מחסן ליחיד. שטחים אלה ניתן לנייד לקומת הקרקע.



תאורת

(4) לא כולל קומה טכנית.

(5) מתוכם 221 מ"ר מסחר.

(6) מתוכם 247 מ"ר מסחר.

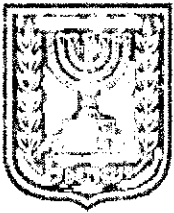
(7) מבנה לשיפוץ. זכויות עפ"י תכנית מאושרת תממ/179 ועפ"י הקיים באתר. בתוספת 672 מ"ר למרפסות בלבד.

(8) מבנה לשיפוץ. זכויות עפ"י תכנית מאושרת תממ/179 ועפ"י הקיים באתר.

(9) ניתן יהיה לנייד את שטח השרות התת קרקעי המוקצה למגרש 600 כולו או חלקו, למגרשים 1006 ו-1007, ובלבד ששטחים אלה ישמשו לצורך חנייה בלבד.

(10) זכויות עפ"י תכנית מאושרת תממ/179 ועפ"י הקיים באתר בתוספת מרפסות..

(11) זכויות וקו בניין מעל הקרקע עפ"י תכנית מאושרת תממ/179. קו בניין 0 תת קרקעי לצורך הקמת חניון תת קרקעי..



מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות
 חומרי גמר: חומרי גמר חיצוניים למבנה יהיו חומרים עמידים, באישור מהנדס הועדה המקומית, כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/אוטיח משופר ו/או חומר עמיד אחר.



תכנון זמין
 מונה תדפסה 53

6.2 חניה
 א) החניה למגורים ולמסחר תהיה עפ"י התקן הארצי התקף ובנוסף יוקצו 150 מקומות חניה לרווחת הציבור, ו 20% חניות לאורחים, אשר לא תהיינה חניות מוצמדות.
 ב) תקן חניה לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיה עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיוני 2012.
 ג) חניה ציבורית תת קרקעית בתא שטח 405 בחזית, וכן בתחומי תאי שטח 1008, 1010 ותחת שדרת הצל, לפי הוראות שדרת הצל.
 תכנית כוללת לבינוי ועיצוב אדריכלי רח' לוי אשכול, קרית אונו, התחדשות עירונית מ-29.10.2008.
 החניות לאורך הרחובות תהיינה חניות נטועות, המרחק בין העצים לא יעלה על 6 מ'.
 החניון הציבורי מהווה תחליף לחניה ציבורית קיימת. היתר הבניה לחניה ציבורית יכלול פתרונות נגישות: מדרגות, רמפות ומעליות לשטחים הציבוריים כנדרש בתקנות.
 ד) הועדה המקומית רשאית להתיר, משיקולים תפעוליים, הקמת חניות לשימושי המגורים והמסחר מתחת למגרשים הציבוריים, ובכפוף להסדרה קניינית - הסכמת מתאימה, ובלבד שלא תותר הצמדת חניות מתחת למגרשים הציבוריים. הסדר זה מותנה בכך שמספר מקומות החניה הציבוריים לא יפחת מזה שהיה לו היו מוקמות חניות בנפרד מתחת למגרשים אלה, ובכל מקרה לא יפחת מזה הנדרש לפי תקן (לפי הגבוה). חניות שלא ישמשו לצרכי מגורים או מסחר יופעלו כחניון ציבורי.



תכנון זמין
 מונה תדפסה 53

6.3 ניהול מי נגר
 א) בתחום התוכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ומתחת לקרקע.
 ב) ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
 ג) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה וחדירה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושי של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ד) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



תכנון זמין
 מונה תדפסה 53

6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 א) בתחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4. תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.



<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>(ב) גובה הבניינים המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.</p> <p>(ג) ככל שיהיה שינוי ו/או הקלות בהגבלות בטיחות טיסה, הן יחולו אוטומטית על התכנית.</p> <p>(ד) תנאי להקמת מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תוכנית זו יופרשו לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>טרם הוצאת היתרי בניה, יוגש מסמך עיצוב אדריכלי ונופי שיאושר ע"י הועדה המקומית, מסמך זה יכלול בין היתר:</p> <p>(א) עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות לגבי: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בנין וחומרי גלם.</p> <p>פתרון חדרי אשפה המותאמים להצבת מיכלים לאצירת, מיון והפרדת פסולת, דחיסת והעברתה למחזור בתאום עם מדיניות עיריית קרית אונו לנושא הפרדת ופינוי פסולת.</p> <p>התייחסות לסימון שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל בתחום השטחים הפתוחים, ושילובם עם מבני הציבור בתחום התכנית.</p> <p>התייחסות לממשק בין המבנה לשיפוץ והמבנים הכוללים חזית מסחרית לבין רחוב לוי אשכול התאמת הבינוי במגרשים לעצים שסומנו לשימור.</p> <p>שלביות ביצוע התכנית, לרבות התייחסות לשלביות פיתוח הפארק.</p> <p>התאמה להנחיית הועדה המקומית לפיתוח רח' לוי אשכול כשדרת צל.</p> <p>אופן תפקוד החניון הציבורי במהלך שלבי הבניה השונים ולאחריהם.</p> <p>יקבע מיקומן הסופי של החניות, עבור דיירי תא שטח 600.</p> <p>(ב) טרם הגשת בקשה להיתר בניה יוגש מסמך פיתוח סביבתי לכל שטח התוכנית שיאושר ע"י הועדה המקומית. המסמך יכלול בין היתר:</p> <p>- גינון ונטיעות עצים - הכל תואם אזורים אורבניים, תוך התחשבות במשק מים.</p> <p>- שילוב תא שטח 415 כחלק מהשצ"פ המרכזי בתא שטח 400 בין היתר, לעניין רציפות שבילים ומרכיבי עיצוב דומים.</p> <p>- תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות, דרכי גישה לחניה בכל מגרש, שבילים להולכי רגל ונטיעות לאורך הכבישים. התכנון יכלול התייחסות לסימון מדרכות ושבילי אופניים ברחובות המקיפים את התכנית כמפורט: סימון מדרכה ושביל אופניים רציפים לאורך רח' שטרן בשטח השצ"פ ומבנה הציבור; סימון מדרכה לאורך רחוב בר-יהודה והשלמתו בשטח יעוד השצ"פ, כך שרוחבה לא יקטן מ-2.5 מ'; סימון מדרכה ושביל אופניים לאורך רחוב יחזקאל והשלמתו בשטח יעוד השצ"פ כך שרוחבה המדרכה לא יקטן מ-3 מ' ורוחב שביל האופניים לא יקטן מ-2.5 מ'.</p> <p>- מעל החניון התת קרקעי תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון ולנטיעות עצים בוגרים בעומק של 1.5 מ'.</p> <p>- שיפועי ניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרתם לקרקע.</p> <p>- תכנית עיצוב אדריכלית שתאושר ע"י הועדה המקומית, שיהיה על רקע מפת מדידה עדכנית.</p>	<p>6.6</p>







תכנון זמין
דפסה 53



תכנון זמין
דפסה 53



תכנון זמין
דפסה 53

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>ג) לא ינתן אישור להיתר בניה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה בהתאם ל"יתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) - טיפול בפסולת בניין התשס"ה - 2005".</p> <p>ד) בשלב התכנון ולפני קבלת היתר בניה, יש להגיש לפקיד היערות תוכנית ומפרטים לשימור עצים. העצים המיועדים להעתקה ישולבו בתוך תחום התוכנית או בסביבתה.</p> <p>ה) לעת מתן היתר בניה, ייבדק הצורך בבניה אקוסטית.</p> <p>ו) כתנאי למתן היתר בניה יוגש אישור מהנדס/אדריכל רשום לגבי קיומו או אי-קיומו של אזבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה. במידה וקיים אזבסט-צמנט, יש לרשום את שטחו. אם שטחו קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור חו"ד שתפרט את מצב לוחות האזבסט-צמנט.</p> <p>הטיפול בחומרי האזבסט במקום ייעשה על-פי הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק והתקנות למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א-2011.</p> <p>ז) תנאי למתן היתר בניה לבניין הראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.</p> <p>ח) תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח תשתיות, הכולל: ביוב, מים, חשמל וניקוז על בסיס תמ"א 4/ב/34, לאישור רשות הרישוי.</p>	 <p>תכנון זמין דפוס 53</p>
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>
<p>א) בין מגרשים 1006, 416, 1007 ו-1009 ניתן להסדיר זיקות הנאה במרתפים בשלב היתרי הבניה.</p>	 <p>תכנון זמין דפוס 53</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לעניין טיפול חומרי מילוי וחפירה בהתאם להנחיות עדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	 <p>תכנון זמין דפוס 53</p>
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>א) מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה, מיועד להריסה כתנאי להוצאת היתר בניה, לפי השלבויות ובכפוף להחלטת הועדה המחוזית, ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בניין, מחוז ת"א".</p> <p>ב) תנאי להיתר בניה בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה:</p> <p>(1) הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך ההריסה (לפי מפתח של 50 טון פסולת בניין לכל 100 מ"ר הריסה בבניה קונבנציונלית).</p> <p>(2) אין לגרוס את פסולת הבניין באתר ההריסה, יש לפנות את פסולת הבניין לתחנת מעבר בה תתבצע פעולת הגריסה. שינוי מהוראה זו, ייעשה לאחר הוועצות עם המשרד להגנת הסביבה במטרה למנוע מפגעי אבק ורעש בסביבת המגורים וביה"ס הקיימים.</p> <p>ג) תנאי להריסת מקלט - אישור פיקוד העורף.</p>	 <p>תכנון זמין דפוס 53</p>
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>א) תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. מסמך זה יועבר לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ב) יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)</p>	

<p>6.11 הוראות בזמן בניה</p> <p>לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. ג) במידה ותדרש השפלת מי תהום בשל חפירת מרתפים, יש לפנות לרשות המים על פי דין. ד) במהלך עבודות הבניה והפיתוח על היזם לשמור ככל האפשר על הגינה הציבורית במרכז השכונה. ככל שתחסם הגישה לחניה הציבורית הקיימת לאורך רח' לוי אשכול בטרם בניית החניון הציבורי התת-קרקעי, יש לאפשר גישה או חניה חלופית לדירות הקיימות ובכלל זה לחניות הנכים, וזאת עד להסדרת החניה הסופית. כל השינויים בפיתוח השטחים הציבוריים (מתקני משחקים, גינות, עצים, שצי"פ, ככרות, וכד') הנובעים מביצוע הפרוייקט יבוצעו בתיאום עם העיריה. לא תתאפשר גישה לרכב לאתרי הבניה דרך הפארק.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 איחוד וחלוקה</p> <p>השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יאוחדו ויחולקו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק ובכפוף לטבלאות האיזון והקצאה המצורפות לתכנית זו. שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה. השטח חולק ל-5 מתחמי איחוד וחלוקה כמפורט בטבלת ההקצאה ואיזון.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 קווי בנין</p> <p>לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין המסומנים בכל תחום התכנית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 בניה ירוקה</p> <p>הוראות לבניה ירוקה ישולבו בהיתרי הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 הוראות פיתוח</p> <p>א) יש לנטוע עצי צל בכל היקף התכנית וכן לאורך המדרכות והשטחים הפתוחים המרכזיים ובין הבנינים. ב) עומק אדמה גנני מעל המרתפים יהיה רציף ולפחות 1.5 מ'. ג) תנאי למתן היתר לעבודות הפיתוח יהיה תאום מקדים עם חברת מקורות לעניין הנחת קו מים חדש בתחום השצי"פ.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א) בתחום התכנית קיימים עצים לשימור והעתקה כמסומן בנספחים לשימור עצים בוגרים המצורפים לתכנית זו. ב) בהתאם לחו"ד פקיד היערות, תנאים להנפקת רשיונות כריתה והעתקה יימסרו בשלב הגשת הבקשה להיתר. ג) בשלב התכנון ולפני קבלת היתר בניה, יש להגיש לפקיד היערות תכנית ומפרטים לשימור עצים. העצים המיועדים להעתקה ישולבו בתחום התכנית או בסביבתה.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 פסולת בניין</p> <p>הוראות טיפול בפסולת בניין יהיו בכפוף להחלטת הועדה המחוזית ובהתאם למפורט בפרק 9 ב' - תכנית אב לפסולת בניין מחוז ת"א.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן אישור אכלוס לבניין הראשון יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.</p>	<p>6.18</p>



תכנון זמין
מונה תדפיסה 53



תכנון זמין
תדפיסה 53



תכנון זמין
תדפיסה 53

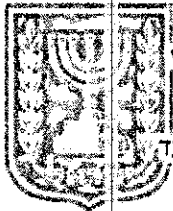
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	היתרי בניה לתאי שטח 1006, 1007 ו-1008	(א) פינוי והריסת הבניינים הבנויים על חלקות 101 ו-102. (ב) היתר בניה לתא שטח 1008 יוצא יחד עם היתר בניה לתאי שטח 1006 ו-1007 (ג) הסדרת מתקנים הנמצאים בשטחים הציבוריים לאורך רח' לוי אשכול. (מרכזיית רמזור, שילוט אלקטרוני, פתרון אשפה לבניין בתא שטח 600).
2	היתר אכלוס לתאי שטח 1006, 1007 ו-1008	(א) פינוי מגרש 500 והסדרת השטח. (ב) בניית מבנה ציבור במגרש 1009. (ג) ביצוע בפועל של תא שטח 210 (הכניסה מרח' שטרך), עפ"י נספח תנועה. (ד) ביצוע החניה בתא שטח 405. (ה) ביצוע החניות בתא שטח 1008 לשימוש המסחר. (ו) הסדרת הפיתוח לאורך רח' לוי אשכול עד לקצהו של תא שטח 405 מצפון.
3	היתר בניה לתא שטח 1000	(א) פינוי והריסת הבניין על חלקה 95. (ב) היתר בניה לתא שטח 1010 יצא ביחד עם היתר בניה לתא שטח 1000.
4	היתר איכלוס לתא שטח 1000	(א) השלמת שיפוץ המבנה הקיים בתא שטח 600. (ב) השלמת פיתוח של רח' לוי אשכול לכל אורכו.
5	היתרי בניה לתאי שטח לאורך רח' בר יהודה, כולם או חלקם, (תאי שטח 1001 - 1005)	תנאי למתן היתר בניה לכל בנין/בנינים חדשים, יהיה הריסת הבנין/בנינים קיים/קיימים.
6	היתרי אכלוס לתאי שטח לאורך רח' בר יהודה, כולם או חלקם (תאי שטח 1001 - 1005)	(א) פיתוח השצ"פ באופן חלקי על פי התקדמות הבניה ועל פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. (ב) פיתוח הרחובות הגובלים והסדרת הגישות, על פי תכנית הפיתוח.
7	הערות	השצ"פים יפותחו על ידי העירייה בהתאם להתקדמות הבניה, לפי שיקול דעת מהנדס העיר. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את שלבי הביצוע באופן שיבטיח את ביצוע המטלות הציבוריות.



תכנון זמין
מונה תדפיס 53



תכנון זמין
מונה תדפיס 53



תכנון זמין
מונה תדפיס 53

מספר שלב	תאור שלב	התניה
		תנאי לאכלוס לבניין האחרון, הינו השלמת מלוא הפיתוח של השטחים הציבוריים במרכז הפרויקט ובהיקפו, בתחום התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

8. חתימות



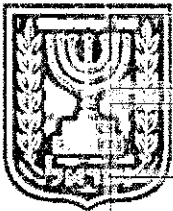
תכנון זמין
מס' תדפיסה 53

שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: קרית אונו 0		חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ 512836206		חתימה:	

שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: קרית אונו 0		חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ 512836206		חתימה:	



תכנון זמין
מס' תדפיסה 53

שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0		חתימה:	

שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: קרית אונו 0		חתימה:	

שם:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: אחרים 0		חתימה:	

שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



תכנון זמין
מס' תדפיסה 53