

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-0255349

שכונת צומת סביון-קרית אונו

תל-אביב

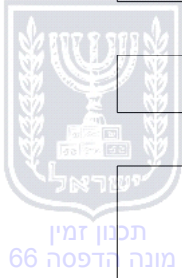
מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור \*ישן\*, קרית אונו, גלילית מחוז תל אביב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

- התכנית מפרטת וקובעת הוראות ליעודי השטחים בתכנית המיתארית קא/1/300 התקפה, ותג"פ מס' 1/599 התקפה.
- התכנית מייעדת שטח להקמת רובע מגורים בן כ-1315 יח"ד חדשות תוך שילוב שטחים ציבוריים נרחבים ומבני ציבור לשימוש תושבי השכונה, וכלל עירוניים.
- התכנית כוללת שטח של כ-443 דונם שחלקו כלול בתחום השיפוט של קרית אונו, וחלקו כלול בתחום שטח גלילי המוחזק ע"י משרד הבטחון ( שטח התג"פ - 1/599 )
- כמו כן התכנית כוללת בחלקה הדרומי שטחים למסחר ותעסוקה לתושבי השכונה והאיזור כולו.
- התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת צומת סביון-קרית אונו

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

508-0255349

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

442.194 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 אור יהודה-אזור \*ישן\*, קרית אונו, גלילית מחוז תל אביב

186750 קואורדינאטה X

660750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-מחנה תל השומר, ותכנית שכי' האקליפטוסים.  
מדרום- דרך מס' 461 (דרך לוד)  
ממזרח- דרך מס' 4622 (המשך רח' לוי אשכול)  
ממערב-שטחים חקלאיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

שטח גלילי- מחוז תל אביב - חלק מתחום הרשות: תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז תל אביב

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	חטיבת אלכסנדרוני		

שכונה דרך אלכסנדרוני דרומית לרח' לוי אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6487	מוסדר	חלק	96, 101, 110, 112, 117, 120, 123, 125, 127, 129, 131, 140	95, 99-100, 105, 109, 116, 119, 121-122, 124
7314	מוסדר	חלק	67-68, 79, 86	66, 80
6486	מוסדר	כל הגוש	104-109, 111-124, 126-129, 133, 135, 137, 139	
6489	מוסדר	כל הגוש	85-86, 90-94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אור יהודה-אזור \*ישן\*, גלילית מחוז תל אביב, מצפה אפק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/א/3. הוראות תכנית תמא/3/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/א/2. הוראות תכנית תמא/4/א/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
26/11/2012	1319	6505	תכנית זו משנה את הוראות קא/300/1, בכל מקרה של סתירה תכרענה הוראות תכנית זו.	שינוי	קא/300/1
30/01/2012	2337	6369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/300/א ממשיכות לחול.	שינוי	קא/300/א
30/01/2012	2338	6369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/412 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/412
15/01/2015	2834	6967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/599/א/1/387 ממשיכות לחול.	שינוי	תגפ/599/א/1/387

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה אמריו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה אמריו		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט ביוב	21/10/2017	אורן גבעון	20/07/2016	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		10/11/2017	שרוני אלדד	19/09/2016	79	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תשריט מים	21/10/2017	אורן גבעון	20/07/2016	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	תשריט ניקוז	21/10/2017	אורן גבעון	20/07/2016	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית	21/10/2017	אורן גבעון	05/09/2016	1	1: 1	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית	21/10/2017	אורן גבעון	01/03/2016	1	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית	21/10/2017	אורן גבעון	05/09/2016	1	1: 1	מנחה	ביוב
לא	ניספח פתוח ונוף.	24/10/2017	אילן עקריש	15/08/2016	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח הבנוי מחייב לנושא קווי הבנין בלבד. כולל חתכים.	06/11/2017	משה אמריו	06/11/2017	1	1: 1250	מחייב	בינוי
לא		08/11/2017	אהרון בוץ	20/09/2016	1	1: 250	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		08/11/2017	אהרון בוץ	21/08/2016	1	1: 250	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		21/10/2017	כינרת דביר	21/10/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		15/11/2014	משה אמריו	15/11/2014		1: 1250	מנחה	מצב מאושר

**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**

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, קרית אונו		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-6094166	03-6910685	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	126	03-7632279	03-7632000	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, קרית אונו		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-6094166	03-6910685	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	הימנותא		הימנותא	ירושלים	הקרן הקיימת	6	02-6707363	03-7632279	
בבעלות מדינה	מדינת ישראל		מדינת ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632279	
בבעלות מדינה	רשות פיתוח		רשות פיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632279	





1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה אמריו	7198	אמריו מאיוס אדריכלים	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	8	03-6094166		ariel@amarios.co.il
	יועץ סביבתי	שרוני אלדד		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות (1)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
	שמאי	אהרון בוץ	373	אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22	03-7510022		boutz@netvision.net.il
	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לב	תל אביב- יפו	נחלת יצחק		03-6952418		oren@lebel.co.il
	מהנדס	כנרת דביר	00054214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net
	יועץ	אלונה וינברג		אלונים תכנון ערים	רמת גן	דרך בגין מנחם		050-5525406		alonawa@netvision.net.il
	יועץ נופי	אילן עקריש	85722	אילן עקריש	תל אביב- יפו	פרץ יל	38		077-7725008	ilanakrish.lan@gmail.com
	מודד	אורית שוורץ	1036	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626784	orit@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: האומנות פארק פולג 9.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

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

תכנית מפורטת למיתחם צומת סביון

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תכנית מפורטת למיתחם צומת סביון:

1. הגדלת מסי יח"ד מ-845 יח"ד בתכנית המתאר המאושרת ל 1315 יח"ד.

2. הגדלת שטח בניה עיקרי ביעוד למסחר ותעסוקה מ 95,250 מ"ר ל 349,000 מ"ר.

ושינוי יעוד משטח לדיפו ודרכים לשטח למסחר ותעסוקה, וכן לשטח מסחר תעסוקה ותחבורה.

3. הגדלת שטחים המיועדים למבני ציבור מ 50.4 דונם ל 72.831 דונם, והגדלת שטח הבניה העיקרי מ 36,335 מ"ר

ל 109,350 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית העירונית לשטחי ציבור קא/412.

4. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

442.194

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך סה"כ 1315 יח"ד.		263	+263		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מתוכם 845 יח"ד מאושרות		104,810	+68,475	36,335	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
בתכנית מתארית ק.א. 1/300. מתוכם 65 יח"ד עם הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 4.1.2		1,315	+1,315		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 15,780 מ"ר יעודי למרפסות		153,855	+153,855		מ"ר	מגורים (מ"ר)
הערכה ביעוד מסחר ותעסוקה לפי 1/3 שטח מסחר +4,540 מ"ר יעודי מסחר בתא שטח 43. *היחס בין שטחי מסחר ותעסוקה אינו מחייב.		120,706	+89,040	31,666	מ"ר	מסחר (מ"ר)
הערכה ביעוד מסחר ותעסוקה לפי 2/3 שטח לתעסוקה, וללא שטח לתחבורה. *היחס בין שטחי מסחר ותעסוקה אינו מחייב.		232,334	+169,001	63,333	מ"ר	תעסוקה (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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601,522 - 620,603
דרך מוצעת	502,500 - 507,507, 509,520, 521,525, 526,605, 621,650, 651
מבנים ומוסדות ציבור	40 - 46
מגורים ד'	21 - 30
מסחר ותעסוקה	81 - 84, 86 - 92
מסחר תעסוקה ותחבורה	85
שטח ציבורי פתוח	62 - 79

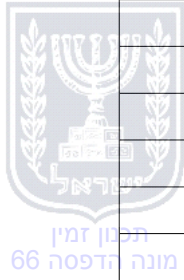
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק בריכת אגירה	מבנים ומוסדות ציבור	41
בלוק מבנה לצרכי חרום והצלה ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	40
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מסחר ותעסוקה	88
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	603 - 601
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	651, 650, 621, 605
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	45, 44, 42
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	92, 91, 84 - 81
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	79 - 77, 75, 74, 69, 65
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	88 - 86
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותחבורה	85
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	73, 71
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	602
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	650, 505
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	41, 40
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	90, 89, 81
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	78, 77, 75, 62
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	620, 603 - 601, 522
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	525, 521, 520, 509, 507 - 502, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	651, 650, 621, 605, 526
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	46 - 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	30 - 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	92 - 86, 84 - 81
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותחבורה	85
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	79 - 62
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	651, 621, 505
תיחום מתוכנית קודמת	מסחר ותעסוקה	88 - 86, 84 - 81
תיחום מתוכנית קודמת	מסחר תעסוקה ותחבורה	85
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	79, 77, 75 - 71

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,000	2.58
דרך מוצעת	57,000	13.35
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	50,400	11.81
מגורים ג'	6,600	1.55
מגורים ד'	57,400	13.45
מסחר ותעסוקה	38,100	8.93
שטח דיפו ודרכים	127,800	29.94
שטח ציבורי פתוח	78,600	18.41
<b>סה"כ</b>	<b>426,900</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.56	42,312.24	דרך מאושרת
7.47	33,045.12	דרך מוצעת
16.48	72,921.79	מבנים ומוסדות ציבור
12.73	56,329.52	מגורים ד'
27.99	123,896.73	מסחר ותעסוקה
3.60	15,939.33	מסחר תעסוקה ותחבורה
22.18	98,168.32	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>442,613.04</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ד'</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט כתום כהה ותחום במסגרת חום יהווה איזור מגורים ד' וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א'. קווי הבניין למגרשים בהתאם לסעיף 5 בהוראות.</p> <p>ב'. מעל הכניסה הקובעת-מגורים ושטחי שרות למגורים.</p> <p>ג'. בקומות העליונות יתאפשרו תכנון קומה עד שתי קומות פנטהאוז.</p> <p>ד'. בקומת הכניסה יתוכנן שטח משותף ללובי כניסה ומועדון דיירים בשטח של עד 250 מ"ר לבנין-כחלק משטחי הבניין העיקריים למגורים. בתכנון הלובי תותר קביעת גובה כפול.</p> <p>כמו כן יתוכננו בקומת הכניסה שרותי בנין, חצרות משותפות לדיירי הבניין, דירות גן וחצרות פרטיות עבורן, ומחסנים קומתיים בגודל של עד 7.0 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ה'. מתחת לכניסה הקובעת- חניה, שרותי בנין ומחסנים דירתיים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א. מרחק בין שני בניינים ניפרדים לא יפחת מ-8.0 מ'.</p> <p>ב. בנין הבניינים במגרשים הגובלים לרחובות יוצמד ככל הניתן לקו בנין קדמי על מנת ליצור דופן אחידה לבנין.</p> <p>החניון התת קרקעי יהיה משותף לכל הבניינים של אותו המגרש.</p> <p>ב. לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע למעל לפני הקרקע.</p> <p>ג. שטח למרפסות לא ניתן לנייד למטרות אחרות.</p> <p>ד. מספר קומות מירבי: 12 קומות מעל קומת הכניסה.</p> <p>תתאפשר תוספת של עד שלוש קומות ללא שינוי בזכויות הבניה ובכפוף למגבלות תמ"א 2/4.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. חניות לרכב דו גלגלי, על פי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012.</p> <p>ג. החניות תהיינה בתת הקרקע.</p> <p>ד. ככלל לא תתוכננה חניות עוקבות, במידה ובשל תכנון מקומות החניה ללא חניות עוקבות תידרש תוספת שטחי שרות או קומות מרתף, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר זאת מבלי שהדבר ייחשב כסטיה מתכנית זו על אף האמור לעיל, מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לאשר חניות עוקבות בשיעור שלא יעלה על 12% מכלל מקומות החניה בהתאם לנתוני השטח.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תא שטח 30 בנספח הבנוי מהוה קרקע משלימה עבור תכנית פנוי בנין בקריית אונו.</p> <p>ככל שתא שטח זה לא יוקצה למטרה זו יוסב יעודו לש.ב.צ/ש.צ.פ ע"פ צרכי הרשות המקומית מבלי שהדבר יהווה סטיה מתכנית זו.</p> <p>תירשם הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין בנושא זה.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>

	<b>4.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>שמושי חינוך, קהילה, תרבות, תשתיות, ספורט, ומשרדי רשויות. שימושים מיוחדים לתא שטח 43:</p> <p>בתא שטח 43 השימושים יהיו לחינוך, קהילה, תרבות, תשתיות, ספורט, ומשרדי רשויות והשימוש המישני יהיה מסחר.</p> <p>המסחר יהיה קמעונאי לרבות תערוכות, ירידים, מסעדות, שרותי בידור, משרדים, מרפאות, סניפי בנק, שרותי רווחה וחניה, וכל שימוש מסחרי אחר שאינה מהווה מטרה לסביבה.</p> <p>בתא שטח 40 השימוש יהיה עבור שרותי כבאות והצלה.</p>	
	<b>4.2.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>א</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מגרש ממבנה ציבור לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</li> <li>2. תכסית הקרקע לא תעלה על 70%.</li> <li>3. בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר לצורך החדרת מי נגר עילי. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות למרתפים.</li> <li>4. קווי בניין לכיוון שצ"פ ושב"צ יהיו 0. קווי בניין לכיוון דרכים יהיו על פי הרוזטה.</li> <li>5. גובה הבניין לא יעלה על 20 מ'.</li> <li>6. קוי הבניין במפלס המרתפים לכיוון הרחוב לא יפחת מ-2.0 מ'. לצד ולאחור - 0.0 מ'.</li> <li>7. החניות תהיינה בתת הקרקע עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה. חניות לרכב דו גלגלי עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיוני 2014.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>הוראות מיוחדות לתא שטח 41:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת בריכת אגירה למי שתיה בתא שטח 41.</li> <li>2. תנאי להגשת היתר בניה לתא שטח 41 יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי נופי שיכלול את שילובה של בריכת האגירה ביעודים הקיימים ו/או המתוכננים.</li> <li>3. עם מתן היתר לבריכת אגירה חלופית מחוץ לשטח התכנית, ניתן יהיה לממש את היעוד הציבורי בתא שטח 41 במלואו תוך ביטול ההוראה הנוגעת לבריכת האגירה.</li> </ol> <p>כל זאת בכפוף לאישור משרד הבריאות ומבלי שהדבר יהווה סטייה מתכנית זו.</p> <p style="text-align: center;"><b>הוראות מיוחדות לתא שטח 43:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להגשת היתר בניה לשימוש במסחר ביעוד זה יהיה אישור פרוגרמה שתציג שלביות הפיתוח של המסחר בכפוף להקמת מבני ציבור באותו שלב.</li> <li>2. בכל מקרה המסחר לא יעלה על 20% מהבניה בכל עת.</li> <li>3. במידה ויבנה במגרש שטח לספורט, מגרשי הספורט יחושבו כשטח מבונה וימנה במניין השטחים המובנים.</li> <li>3. החניות תהיינה בתת הקרקע יותרו עד 20% ממקומות החניה מעל הקרקע. במגרש זה לא תותר הצמדת חניות.</li> </ol>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, חורשות, שדרות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, מצללות, רחבות, ריהוט גן, מתקני משחק, אלמנטים של מים.</p>	





	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>ב. אלמנטים מיוחדים בפיתוח יקבעו במסגרת תוכנית פיתוח בקני"מ 1: 500 באישור הועדה המקומית, כחלק מתוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 של איזור המגורים, והתעסוקה.</p> <p>ג. בשצפים המפרידים בין הדרכים ושטחי הבניה יותר מעבר לכלי רכב עבור כניסה ויציאה ממגרשים הגובלים ברצועת השצ"פ.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות יוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</p>	<p><b>4.3</b></p>
	<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא יותר מעבר כלי רכב ולא תותר חניה בתחום רצועת השצ"פ שלאורך כביש 4622.</p> <p>2. ברצועות השצ"פים המפרידות בין הדרכים הפנימיות ומגרשי הבניה, יותר מעבר כלי רכב לצורך כניסה ויציאת כלי רכב מהמגרשים, וזאת עפ"י מסמך העיצוב אדריכלי נופי שיאושר ע"י הועדה המקומית. מעבר כלי הרכב בתחום השצ"פ יתאפשר במגרשים בהם לא קיימת נגישות ישירה מהדרכים הפנימיות. המעבר ביעוד השצ"פ יהיה ישירות למגרשים, קצר ככל הניתן, ולצורך זה בלבד.</p> <p>3. לפחות 50% מהעצים בשצ"פים יהיו בוגרים בגודל 9 לפחות בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות וכל השאר בגודל 8 לפחות, בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>4. ברצועת השצ"פ ממערב לדרך 4622 קיים קו מים של מקורות. בתחום תאי שטח 72, 75, 69, 78, אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש, יש לתאם את עבודות הפיתוח עם מקורות.</p>	
	<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> <p>1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. כל המתקנים והאביזרים הדרושים לתפעול דרך ומערכות תשתית. רשת הדרכים בכל הרמות התעבורתיות, החל מדרכים ראשיות ועד אופניים, חניה ציבורית, חניונים, נגישויות לחניות הפרטיות, צמתים והגשרים.</p> <p>2. בתחום הדרכים הארציות תחולנה הוראות תמ"א 3 על שינוייה. לא תבוצע כל עבודה בתחום הדרכים הארציות ללא אישור חברת נתיבי ישראל.</p>	
	<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הדרך תעוצב מתוך התיחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב- עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התוויות הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד ולא יותר אחסון עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>3. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>4. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p> <p>5. שבילי אופניים יתוכננו לפי המסומן בנספח תנועה ונספח פיתוח ועל פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועות אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני בכל הפרויקט.</p>	



<p><b>4.4</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p> <p>6. עצים בוגרים בגודל 9 לפחות ינטעו לאורך המדרכות במרחק 6-7 מטר בין העצים.          מיפרדות יגוננו ככל שרוחב המיפרדה מאפשרת עם שיחים ועצים.          7. קו הבנין העלי והתת קרקעי לדרך 4622 יהיה 25 מ' מציר הדרך (10 מ' מגבול זכות הדרך).</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.          כל המתקנים והאביזרים הדרושים לתפעול דרך ומערכות תשתית.          רשת הדרכים בכל הרמות התעבורתיות, החל מדרכים ראשיות ועד אופניים, חניה ציבורית, חניונים, נגישויות לחניות הפרטיות, צמתים והגשרים.</p>
<p><b>4.5.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תינתן עדיפות להולכי רגל ולאופניים לאורך הרחובות.          2. הדרך תעוצב מתוך התיחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.          3. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב- עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התוויות הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד ולא יותר אחסון עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית.          4. עבודות השיקום הנופיים תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.          5. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.          6. שבילי אופניים יתוכננו לפי המסומן בנספח תנועה ונספח פיתוח ועל פי מסמך הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועות אופניים של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני בכל הפרויקט.          7. עצים בוגרים בגודל 9 לפחות ינטעו לאורך המדרכות במרחק 6-7 מטר בין העצים.          מיפרדות יגוננו ככל שרוחב המיפרדה מאפשרת עם שיחים ועצים.</p>
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>
<p><b>4.6.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א'. יעוד השטח יאפשר שלוב של שימושים למסחר, בילוי, התכנסות הקמת אולמות לתצוגה, למופעים וארועים. שטחים לתעסוקה, משרדים, שימושים ציבוריים ומתקני הנדסה.          ב'. קומות המסד:          תכלולנה חזית מסחרית בקומת הקרקע ומעליה קומה מסחרית.</p>
<p><b>4.6.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. יקבעו כתנאים למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.          ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תא שטח יהיה הכנת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי. לאישור הועדה המקומית אשר יציג את השתלבות הבנוי בממשק עם דרך 461.          ג. תכנון תאי השטח באיזור דופן הבנוי הסמוכה לדרך 461 תיבנה בהתאם להנחיות מסמך עיצוב</p>



4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>אדריכלי נופי, עם קו בנין עילי ותת קרקעי של 7.0 מ' מזכות הדרך. תוקם ארקאדה ברוחב 4.0 מ' לכל אורך הבנוי בעלת זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>ד. בשטחים למסחר ותעסוקה תותר הקמת מתקנים הנדסיים ככל שיידרשו, ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. בכל היתר שיוגש למגרשי המסחר והתעסוקה יוקצב אחוז מסויים של שטחים ציבוריים מובנים מתוך כלל השטח העיקרי לצרכי ציבור, שיקבע במסמך עיצוב אדריכלי נופי.</p> <p>ו. חזית מסחרית: פתרונות השילוט, הרצף בעיצוב וחמרי הגמר והשתלבותם במדרכה יהיה בהתאם למסמך עיצוב ופיתוח לכל תא שטח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ז חניה:</p> <p>תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה. החניות תהיינה בתת הקרקע, למעט 20% ממקומות החניה שניתן למקם אותן מעל הקרקע. חניות לרכב דו גלגלי, על פי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012.</p> <p>לא תותר הצמדת החניות.</p> <p>ח. זיקת הנאה: תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים ברוחב שלא יפחת מ-11 מ' מגבול זכות הדרך של דרך 461.</p> <p>- בתחום זיקת הנאה תותר העברת תשתיות עירוניות או ארציות תת קרקעיות, וכן יותרו חלק מרכיבי הדרך כגון שבילי אופניים גינון ומדרכות.</p> <p>- לא תהיה גישה ישירה לחניונים מדרך 461, לא תותר פריקה וטעינה ולא תותר חניה לצדי הדרך.</p> <p>ט. קוי בנין: קוי הבנין למגרשים בהתאם לסעיף מס' 5 בהוראות.</p>
ב	<p><b>ביוב</b></p> <p>1. בתא שטח 88 בחלקו המערבי תותר הקמת מתקן הנדסי.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה לתחנה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי נופי שיכלול את שילוב המתקן ביעודים הקיימים ו/או המתוכננים.</p> <p>3. ניתן יהיה להקים מתקן הנדסי בתא שטח אחר ביעוד מסחר ותעסוקה, בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>4. ככל שיתייצר הצורך במתקן ההנדסי המסומן, ניתן יהיה לבטלו בכפוף לאישור משרד הבריאות ומבלי שהדבר יהווה סטיה מתכנית זו.</p>



4.7	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מסחר תעסוקה ומסוף תחבורה על כל מתקניו בתא שטח 85</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח שיוקצה למסוף תחבורה יהיה של 4,500 מ"ר, ושטחי הבניה בהתאם לטבלה 5 בהוראות.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה במגרש מסחר ותעסוקה ותחבורה (תא שטח 85): יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי נופי שיכלול את מסוף התחבורה ושלבי הקמתו, וחוו"ד המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.</p> <p>3. מסמך העיצוב יכלול התייחסות לנושאים הבאים: הצגת הנגישות למרכז התחבורה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מבחינת צירי אורך ורוחב, בדיקת מרחקי הליכה בין אמצעי התחבורה</p>

מסחר תעסוקה ותחבורה	4.7
השונים, הנחיות לנטיעות עצים ליצירת רצף צל, נגישות ומעברים לתח"צ. כמו כן, מסמך העיצוב יציג פתרונות לחניות אופניים בשטח המיועד למרכז התחבורה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
0	0	0	3	(2)	20			70	15032	(1) 6013		3006	6013	4008		40	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	3	(2)	20			70	14231	(1) 5693		2845	5693	3794		41	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
0	(3) 5	0	3	(2)	20			70	33422	(1) 13369		6684	13369	8912		42	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(4) 0	(4) 0	(4) 0	3	(2)	20			70	113669	(1) 45450		20411	40910	30236		43	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(4) 0	(4) 0	(4) 0	3	(2)						(1)		2268	4540	30236		43	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
(5) 0	(5) 5	(5) 5	3	(2)	20			70	19551	(1) 7821		3909	7821	5213		44	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(6) 0	(6) 0	(6) 0	3	(2)	20			70	43932	(1) 17573		8786	17573	11715		45	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	3	(2)	20			70	33576	(1) 13431		6714	13431	8953		46	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
									273413	) 109350 (1)		54623	109350	72831	סה"כ	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
5	5	5	3	(7) 13	42	24.5	227	80	61210	(1) 22700		11951	26559	9237		21	מגורים ד'	מגורים ד'		
5	5	5	3	(7) 13	42	25.6	114	80	30740	(1) 11400		6002	13338	4458		22	מגורים ד'	מגורים ד'		
5	5	5	3	(7) 13	42	22.6	182	80	49076	(1) 18200		9582	21294	8050		23	מגורים ד'	מגורים ד'		
5	5	5	3	(7) 13	42	21.1	160	80	43144	(1) 16000		8424	18720	7521		24	מגורים ד'	מגורים ד'		
5	5	5	3	(7) 13	42	23.3	160	80	43144	(1) 16000		8424	18720	6834		25	מגורים ד'	מגורים ד'		
5	5	5	3	(7) 13	42	24.7	160	80	43144	(1) 16000		8424	18720	6482		26	מגורים ד'	מגורים ד'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
5	5	5	3	(7) 13	42	21.1	92	80	24807	(1) 9200		4843	10764	4352		27	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	5	5	3	(7) 13	42	23.7	114	80	30740	(1) 11400		6002	13338	4812		28	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	5	5	3	(7) 13	42	20.5	41	80	11055	(1) 4100		2158	4797	1969		29	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	5	5	3	(7) 13	42	25.5	65	80	17527	(1) 6500		3422	7605	2542		30	מגורים ד'	מגורים ד'	
							1315		354587	) 131500 (1)		69232	153855	56277	סה"כ				מגורים ד'
5	5	5	3	(8)	40			80	53530	(1) 14087		4226	35196	14087		81	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	3	(8)	40			80	48924	(1) 12875		3862	32166	12875		82	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	3	(8)	40			80	51125	(1) 13454		4036	33614	13454		83	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	3	(8)	40			80	44189	(1) 11892		3567	29709	11892		84	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	3	(8)	40			80	66104	(1) 13396		5218	43469	17396		86	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	3	(8)	40			80	51968	(1) 13676		4102	34169	13676		87	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	3	(8)	40			80	50186	(1) 13207		3962	32996	13207		88	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	3	(8)	40			80	28028	(1) 7376		2212	18419	7376		89	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	3	(8)	40			80	23005	(1) 6054		1816	15114	6054		90	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	3	(8)	40			80	24137	(1) 6352		1905	15859	6352		91	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	3	(8)	40			80	28127	(1) 7402		2220	18484	7402		92	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	3	(8)	40			80	60537	(1) 15931		4779	39305	15931		85	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7								80	60537	(1) 15931			500	15931		85	תחבורה	מסחר ותחבורה ותעסוקה	
									530607	) 139702 (1)		41905	349000	139702	סה"כ				מסחר ותחבורה ותעסוקה



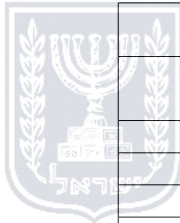
תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



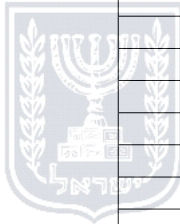
תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5		40	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור
5		41	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		42	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4) 5		43	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4) 5		43	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 5		44	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5		45	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		46	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	סה"כ		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		21	מגורים ד'	מגורים ד'
5		22	מגורים ד'	מגורים ד'
5		23	מגורים ד'	מגורים ד'
5		24	מגורים ד'	מגורים ד'
5		25	מגורים ד'	מגורים ד'
5		26	מגורים ד'	מגורים ד'
5		27	מגורים ד'	מגורים ד'
5		28	מגורים ד'	מגורים ד'
5		29	מגורים ד'	מגורים ד'
5		30	מגורים ד'	מגורים ד'
	סה"כ			מגורים ד'
5		81	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		82	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		83	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		84	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		86	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		87	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		88	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		89	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		90	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		91	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		92	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5		85	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה
	סה"כ	85	תחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
	סה"כ			מסחר תעסוקה ותחבורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

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:**

מגורים ד':

- א. שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת ניקבע לפי:  
שטח ממוצע של 105 ממ"ר + 12 מ"ר עבור מרפסות פתוחות.  
לא ניתן לנייד את שטח המרפסות למטרה אחרת.
- ב. 20% לפחות מסך היחיד בתכנית תהיינה יחידות קטנות בגודל עד 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד)
- ג. לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע, לא ניתן לנייד זכויות משטחי שרות לשטחים עיקריים.
- ד. גובה המוחלט של הבניינים וחלקיהם לא יעלה על 86.0+ מ'.  
ה. תתאפשר תוספת של עד שלוש קומות ללא שינוי בזכויות הבניה ובכפוף למגבלות תמ"א 2/4.
- ו. תא שטח 30 בנספח הבינוי מהווה קרקע משלימה עבור תכנית פינוי בינוי בקריית אונו. ככל שתא שטח זה לא יוקצה למטה זן, יוסב יעודו לש.ב.צ / ש.צ.פ מבלי שבדבר יהווה סטייה מתכנית זו.  
תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לנושא זה.

מסחר ותעסוקה:

- א. קו הבנין העילי והתחתי מדרך 461 לכל אורך התכנית יהיה 7.0 מ'.  
ב. תתאפשר תוספת של עד שלוש קומות ללא שינוי בזכויות הבניה ובכפוף למגבלות תמ"א 2/4. תוספת הקומות היא עבור המגרשים הגובלים בדרך 461 בלבד.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) תותר תוספת שטחי שירות עבור תת"ק לצרכי חניה בלבד באישור הוועדה המקומית..
- (2) ק.ק+5 ק'..
- (3) לכיוון מערב.
- (4) קווי בניין במגרש 43 יהיו 5 מ' לדרום ו-0 מ' לכיוון צפון מערב ומזרח.
- (5) קווי בנין במגרש 44 יהיו 5 מ' לכיוון צפון, דרום, ומזרח וקו בנין 0 לכיוון מערב.
- (6) קווי בניין במגרש 45 יהיו 5 מ' לכיוון מזרח. ו-0 מ' לכיוון צפון דרום ומערב..
- (7) ק. קרקע+12 ק'..
- (8) קומת המסד +8 ק'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>1. עיצוב אדריכלי:                  א. מערכות התשתיות כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או בגדרות סביב הבניין.                  ב. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, בכפוף לאישור מה"ע.                  עיצוב החזיתות יאושר ע"י מה"ע.                  2. מרתפים:                  א. ניתן להקים מרתפי חניה בתחום המגרש במסגרת קווי הבניין התחתיים בכפוף לעמידה ב 20% תכסית פנויה לחלחול מי נגר.                  ב. פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ממפלס הקרקע שסביב לאחור הפיתוח.                  ג. בשטחים מעל מרתפים, בהם הקרקע פנויה מבינוי, ישמר עומק בית גידול ממוצע של 1.5 מ'. ובנפח המוגדר בסעיף 2.3 ב' במסמך נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- מסמך מדיניות מחוז ת"א דצמבר 2015. כמו כן יילקחו בחשבון היבטים נוספים כגון תכנון איטום וניקוז בכל פתרון בית גידול מוצע וכי תחזוקת בתי גידול במצע מנותק הינה אינטנסיבית.                  3. דירות גן:                  א. בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות. לפחות מחצית מתוך השטח המשותף יהיה מגונן.                  ב. בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות לפי הנחיות הועדה המקומית.                  4. נטיעות עצים:                  נטיעות עצים בתחום התכנית יהיו בהתאם למסמך מדיניות מחוז תל אביב לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- דצמבר 2015.</p>	
<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>הוראות לבניה ירוקה ישולבו בהיתרי הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.                  המבנים יתוכננו ויבוצעו עפ"י ת"י 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה.                  - תוכן תכנית פיתוח בהנחיית הרשות המקומית שתכלול:                  א. תכנית פיתוח תכלול תכנית השתלבות להולכי רגל ולשבילי אופניים.                  ב. תכנית תשתיות תתייחס ככל הניתן לריכוז מערכות תשתית, ליצירת פרוזדור בו ניתן להתקין קווי מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכו'.                  ג. בתכניות הפיתוח של התכנית יכללו ככל הניתן התייחסות לאמצעים המאפשרים הצללת קיץ וקרינת שמש ישירה בחורף במדרכות ומעברי הולכי רגל.                  ד. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, ייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון ריצוף אבן, בגווניים בהירים אך לא לבן (בוהק).</p>	
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. איכות אויר:                  א. בכל תחומי התכנית לא יותרו עסקים בהם פעילות תהליכי ייצור מהם פליטות מזהמים מלבד עסקי מזון.                  ב. בחניונים תת קרקעיים יש לוודא כי יעמדו בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים וריכוז CO. פליטת אוויר מחניונים תבוצע בשטחים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות אנשים.</p>	





איכות הסביבה	6.3
<p>החניונים יאוורור ברמה של לפחות 8 החלפות אוויר בשעה, כולל ניטור רציף של CO, כמפורט בחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 (תנאים ברישיון עסק לחניונים).</p> <p>ג. במבני ציבור (מוסדות חינוך, וכו') ייקבע כי מערכות לפינוי וסילוק אוויר שהינו בעל פוטנציאל להיות מזוהם - יצויידו במתקני קדם טיפול באוויר.</p> <p>ד. פליטת מזהמי אוויר - מבתי האוכל (ריחות, גזי בישול וכו') תעשה בארובה לאחר שיותקנו בה מסננים, שתבטיח מניעת פליטת מזהמים וריחות לסביבה ותופנה לגג עליון של המבנה, ובכל מקרה לא תופנה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים סמוכים באופן שיימנע מטרד ריח כלשהו.</p> <p>ה. ארובת אגוז גנראטורים תופנה לגג עליון של המבנה, ובכל מקרה לא תופנה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים סמוכים.</p> <p>ו. פליטות מחניונים תת קרקעיים יתוכננו הרחק מאתרי שהייה ומעבר אנשים.</p> <p>2. השפעת מתקן הטנקים :</p> <p>תיאסר הקמת שימושים רגישים במגרשים 20, 21, 23-25, 27, 28, 33-35 ו-45, עד הפסקת פעילות מתקן ומסלול הרצת הטנקים. בכל מקרה, תנאי להיתר בניה במגרשים הללו, יהיה אישור היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. אחסון חומרים מסוכנים :</p> <p>א. במתחם הגובל בתכנית ובסביבתה (מחנה תה"ש, כולל המשי"א) כל עסק קיים או חדש המחזיק חומ"ס מעל הכמות הנדרשת לדיווח ימלא אחר נוהלי איכות הסביבה ופיקוד העורף (סקר סיכונים, שיטת אחסון וכו') על מנת לבחון האם יש לו השפעה מעבר לגבול המחנה, על אזור המגורים ? יש לעדכן את סקרי הסיכונים ע"פ מדד ERPG2 לסיכון בסביבה.</p> <p>ב. לא יותרו בתחומי התכנית תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומ"ס כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים מעל לכמות הנדרשת לדיווח בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק ודרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. לא יתבצע אחסון חומ"ס בכל כמות שהיא, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורים (למניעת זיהום תשטיפי גשם).</p> <p>4. הגבלת מפגעי רעש :</p> <p>א. שעות העבודה תוגבלנה כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992, סעיף 5 (עדכון שיצא ב-2011)</p> <p>ב. ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשל"ט-1979.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום בועדה המקומית.</p> <p>2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עריית קרית אונו בהתאם לחוק.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	6.5
<p>1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי, אשר תכלול שלביות פיתוח השטחים לצרכי ציבור, בהתאמה לשלביות האכלוס הצפויה. תכנית זו תפרט:</p>	

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תכנון הדרכים, המדרכות דרכי הגישה למגרש ולחניות.

ב. מפלסי הפיתוח ובכלל זה מפלסי הכניסה הקובעת בכל מגרש.

ג. פריסת קירות, גדרות, חומרי גמר, שבילים, צמחיה ופרטי פיתוח.

ד. תכנית בנוי לבנייני השב"צ התכנית תוגש בקנ"מ 1: 500 בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה על רקע מפת מדידה. התוכניות יערכו ע"י מבקש ההיתר.

ה. תנאי לקבלת היתר פיתוח לשטחים הפתוחים בתחום התכנית הינו חו"ד אקולוגית אשר תבחן האם ניתן לשמר אתרים טבעיים שיש בהם איכויות חי וצומח, ותציג הנחיות אקולוגיות לשימור ושיקום אתרים אלה במידה ויימצאו. במידה וקיימים אתרים כאלה תלווה עבודת הפיתוח בפיקוח אקולוג.

2. מי נגר: בתחום המגרשים לבינוי תישאר תכנית קרקע פנויה ללא בניה מעל ומתחת לקרקע, בהיקף שלא יפחת מ-20%. חובת ההשהיה לתדירות 1: 100 או לפי הנחיית רשות הניקוז. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרות מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה: אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

3. כל בקשה להיתר בניה תכלול במסגרת המסמך עיצוב אדריכלי נופי גם התייחסות לנושא ניקוז על רקע הרחוב והמגרשים הגובלים וגם אמצעים לטיפול ושימור מי נגר בכל תחומי התכנית, ובהתאמה לפתרון ניהול הנגר המאושר.

4. מגבלות בניה לגובה:

א. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א לעמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.

ב. תנאי לביצוע עבודות מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א לעמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.

5. משרד הביטחון:

תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור נציג שרהב"ט בועדה המחוזית לנושאים הבאים:

א. השלמת פינוי ציר הניסויים המזרחי בהתאם להסכם שוה"ם.

ב. השלמת פינוי תכולות מעהב"ט בחירום לשטח חלופי.

ג. ניתן להחריג את מגרשי התעסוקה המסומנים במקרקעין הבאים: גוש 6487: חלקות 112, 117, 125 וח.ח. 116, 124. וגוש 6486: 115-122.

6. דרכים וחניה:

תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון התת- קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

7. רכבת קלה- תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בדרך 461 (תוואי הקו הסגול של הרק"ל) יהיה תאום עם נת"ע.

לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב תוכניות ההיתר.

בכפוף לתאום נת"ע תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עגורנים זמניים פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

6.5

**תנאים למתן היתרי בניה**

תועים וקורוזיה ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

8. פסולת בניה ועודפי עפר :

פסולת הבניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת מסודר ומאושר ע"י המשרד להגנה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

כתנאי למתן היתר יש להציג הערכת מהנדס של כמויות הבניין וחווה התקשרות עם אתר פסולת מסודר התואם את נתוני הצהרת המהנדס לעניין כמויות צפויות של פסולת בניין.

יש לפעול בהתאם להנחיות "תכנית האב לפסולת בניין" אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית, או עפ"י הנחיות מינהל התכנון, המאוחר מבניהם.

באם נפח חומרי החפירה והמילוי בתוכניות המפרטות יהיה גדול מ-100,000 ממ"ק יצורף למסמכי התכנית נספח לטיפול בחומרי חפירה, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה. הנספח יקבע דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי לפסולת הבניין.

9. קו מתח עליון :

היתר בניה למתחמי מגורים ותעסוקה המצויים במרחק השפעה מקו מתח עליון (20 מ' מציר הקו) יינתן לאחר הטמנת הקו, ביטולו או הסטתו, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים.

6.6

**תנאים למתן היתרי בניה**

10. חומרים מסוכנים : תנאי להיתר בניה ביעודי קרקע שעומדים תחת הגדרתם כ"רצפטור ציבורי", עפ"י מסמך המדיניות למרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה, המעודכן לאותה עת, יהיה עמידה במרחקים שנקבעו, ובמידת הצורך עריכת סקר סיכונים, בהתאם למדיניות והמתודולוגיה של המשרד להגנת הסביבה.

11. אקוסטיקה רעש מתחבורה: תנאי להיתר בניה בכל המגרשים הפונים לכבישים היקפיים ויעודם מגורים ושטחי ציבור, יהיה עריכת חו"ד אקוסטית. במסמך יוצג חיזוי רעש מתנועת כלי רכב בכבישים הסמוכים בהתבסס על נפחי תנועה מעודכנים ובהתאם לכללים המקובלים באותו עת. כתנאי להיתר הבניה ייקבע הצורך במיגון דירתי, ובדרגת המיגון בנוגע למבני מסחר ותעסוקה, ייבחן בשלב היתר הבניה מיגון אקוסטי במעטפת המבנים.

12. קרקע מזוהמת: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, במגרש נשוא הבקשה להיתר שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.

במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.

במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה". שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל, ולאחר קבלת תוצאות הדיגום ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

13. קרינה מבנים וחדרי טרפו: תנאי להיתר בניה לתחנות/חדרי טרפו יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי ממתקן החשמל הרלוונטי, וממקורות פוטנציאלים אחרים העשויים ליצור עצמות שדה גבוהות.

על הדו"ח להוכיח כי התכנון המוצע עומד בתקן התקף של המשרד להגנת הסביבה לאותה עת,

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
	<p>בהיבט של קרינה ממקורות חשמל. המבנה יתוכנן כך שחללים לשהיית אדם ממושכת, ימוקמו במרחק עד כמה שניתן ממקור הקרינה, ועליהם יהיה לעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. דו"ח הקרינה וחוו"ד יוגשו ע"י חברה בעלת כישורים וניסיון בקרינה אלקטרומגנטית. 14. מסוף תחבורה: המסוף יוקם בתא שטח מס' 85 כמפורט בסעיף 4.7.2-א'.</p>
תשתיות	6.7
<p>1. כללי: א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. ב. תכנון התשתיות לאורך דרך 461 (דרך לוד) יתבצע בתחום רצועה של 11 מ' רוחב בצמוד לדרך וכמסומן בתשריט. 2. חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה ותחנות משנה - מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל. התחמ"ש/תחנת השנאה תהיה סגורה, תת קרקעית או משוקעת או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: (מרחקים נמדדים מהתיל הקיצוני/מהכבש/מהמתקן) 1. קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף- 3 מ'. 2. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תאם על עמוד)- 2 מ'. 3. תייל מבודד צמוד למבנה- 0.3 מ'. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה- 5 מ'. 5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ)- 2 מ'. 6. כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ'. 7. כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ'. 8. כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל. 9. ארון רשת - 1 מ'. 10. שנאי על עמוד- 3 מ'. (מרחקים נמדדים מציר הקו) 11. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו- 20 מ'. ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

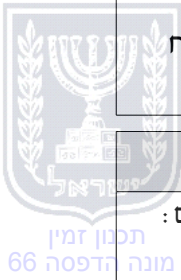
תשתיות	6.7
<p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ז. היתרים לבניה בקרבת קו מתח עליון לביטול ופרוק ינתנו בהתאם להוראות שלביות בחוות דעת חברת חשמל.</p> <p>ח. בסמכות מהנדס העיר לקבוע הנחיות בנוי בכפוף ללו"ז שניקבע לפרוק ובנוי קוי חשמל בשטח התכנית.</p> <p>3. מים וביוב :</p> <p>א. טרם הגשת הבקשות להיתרי בניה בתחום מתחמי התכנון, יוכנו תכניות מפורטות לאספקת מים ומערכת ביוב ותיעול באישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. תכנית אספקת מים תכלול: מתקני מים עירוניים, מאגרים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקם מקווי ביוב והתיעול, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות, חלוקה למתחמי ביצוע.</p> <p>ג. תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, תחנות שאיבה לביוב אם יידרש חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקוים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.</p> <p>ד. התכניות הסניטריות לכל בניין יעמדו בדרישות החוק- הוראות למתקני תברואה (הל"ת) ובתקני מכון התקנים.</p> <p>4. שפכים הפרדה וקדם טיפול:</p> <p>א. בעסקים בהם פוטנציאל לייצור שפכים מתהליכי יצור או שטיפות ונקיונות (כגון: מסעדות וכו'), יופרדו זרמי הסניטציה מזרם "התהליך".</p> <p>ב. זרם התהליך יעבור טיפול קדם (מפרידי שומן וכו') קודם לחיבורו למערכת האיסוף.</p> <p>ג. איכות השפכים שתוזרם למעי הביוב העירונית של אתר התכנית תהיה בהתאם לחוק העזר המקומי, כללי תאגידי המים והנחיית הרשויות.</p> <p>ד. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב. נגר מים שמקורם בגשם (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכד') לא יוזרמו למערכת הביוב אלא ינוקזו באמצעות מערכת הניקוז הציבורית.</p>	



תשתיות	6.8
<p>5. הגבלות בניה לגובה- תמ"א 2/4- תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון :</p> <p>א. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4- תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון : על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק- התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי כמצויין בתשריט. הגובה המירבי המותר לבניה בתחומים אלה הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, התכנית ממוקמת באיזור סיכון ציפורים א' ו ב', כמצויין בתשריט.</p> <p>6. הגבלות בניה לגובה משרד הביטחון :</p> <p>א. נידרש סימון המבנים. לצורך קבלת הנחיות סימון יועבר לשרהב"ט לכתובת. <a href="mailto:air21@idf.gov">air21@idf.gov</a></p>	



6.8	תשתיות
	<p>il פירוט המבנים בתכנית הנמצאים צפונית לקו הנמתח בין הנ"צ הבאים :                      187321.382/660791.892 , 187165.938/660791.892 , 186865.416/660837.018 לטובת בדיקת סימון. שאר התכנית אינה דורשת סימון יום/לילה.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את הדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרה בניה, לרבות מנופים ועגורונים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרהב"ט.</p> <p>7. הנחיות מיוחדות לאורך דרך 461.</p> <p>א. תסומן זיקת הנאה למעבר רגלי ורוכבי אופניים ברוחב לא פחות מ 11 מטר מגבול זכות הדרך.</p> <p>ב. בתחום זיקת הנאה תותר העברת תשתיות עירוניות או ארציות, תת קרקעיות. וכן יותרו חלק מרכיבי הדרך כגון שבילי אופניים, גינון, ומדרכות. לא תהיה גישה ישירה לחניונים מדרך 461, לא תותר פריקה וטעינה, ולא תותר בניה לצדי הדרך.</p>
6.9	דרכים
	<p>שטח לדיפו ודרכים :                      היעוד לדיפו הקבוע בתמא 4/א/23 המסומן בתשריט יבוטל לעת אישור למיקום חלופי לשטח הדיפו.</p>
6.10	מיגון אקוסטי
	<p>1. בשלב היתרי בניה יבוצע תכנון של מיגון אקוסטי למגורים ומבני ציבור הגובלים בכבישים : מס' 461, מס' 4622, מס' 5, מס' 1.</p> <p>התכנון האקוסטי יתייחס לבחירת סוגי החלונות, הויטרונות, עובי הזכוכית וארגזי התריסים.</p> <p>2. תנאי היתר בניה במגרשים : 21,45,24,27,28,29- הינו הצגת דו"ח אקוסטי אשר יתייחס לרעש הצפוי ממתקן הטנקים במידה ויפעל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה באזורי מסחר ותעסוקה הינו הגשת חו"ד אקוסטית לעניין מערכות מכאניות (כגון : מדחסים, מתקני מיזוג אוויר, גנראטור וכד'), אזורי פריקה וטעינה, מערכות כריזה, רעש צפוי מפתחים מתוכננים במבנים, פעילות צפויה וכדומה. יערך דו"ח אקוסטי שיבחן את כלל מקורות הרעש לכל אורך שעות היממה. הדו"ח יתייחס לקולטים רגישים קיימים ומתוכננים ויכלול המלצות לנקיטת צעדים להפחתת מפלסי הרעש שישולבו בתוכנית.</p>
6.11	הוראות פיתוח
	<p>1. כללי :</p> <p>א. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי מגורים וכדומה. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומעורומים לריכוז פסולת בניין ומעורומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>ב. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רשיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים 1996, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רשיון עסק כדן.</p>



ג. לא יבוצעו טיפולים בכלי רכב וציוד מכני בשטח, הטיפולים בכלי רכב וציוד מכני יבוצעו אך ורק במוסך מורשה על פי כל דין.

ד. יש לוודא כי פרטי מנהל העבודה באתר ייכתבו בכניסה לאתר באופן בולט ונראה.

ה. מנהל העבודה ינהל יומן בו יפורטו: תאריכי פעילות באתר, כמויות חומר שנגרס ויעדי פינוי פסולות בניין, יש לשמור קבלות המעידות על פינוי התוצר.

2. מניעת פיזור אבק:

א. הציוד המיכני המיועד לעבודות ומערומי הפסולת ימוקמו רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה? מגורים ומבני ציבור. במידת הצורך יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה.

ב. פעולות ההריסה יבוצעו רק לאחר הרטבה של מבנה טרם הריסתו על מנת למנוע פליטת אבק במשך ההריסה. במידה והעבודות יבוצעו לאחר ימי גשם או במהלכם לא תידרש הרטבה.

ג. ערימות עפר וחומרי בניין חלקיקיים וגרוסים ירוכזו במערומים אשר יורטבו לפי הצורך למניעת פיזור אבק.

ד. מסעות בשטח האתר יורטבו במים בלבד (לא יהיה שימוש בשמנים, דלקים או מלחים למטרה זו), כולל דרכי הגישה. ההרטבה תהיה בהתאם לצורך, ע"פ עומס התנועה.

ה. מהירות הנסיעה באתר תוגבל בתחום האתר למהירות שלא תעלה על 20 קמ"ש ויוצב שילוט באתר לעניין זה.

ו. החומר המובל במשאיות באתר יורטב באופן המונע פיזור אבק והמשאיות יהיו מכוסות בצאתם מהאתר אם הן טעונות בפסולת ו/או בחומר בניין אחרים העלולים לגרום לפיזור חלקיקים ו/או אבק.

3. מניעת נזקי רעש:

א. הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט ? 1979 ולא יעלה על 80 dB(A), ובתנאי שבקו מגרש הסמוך למגרשי מגורים יישמר מפלס הרעש המותר לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, 1990 למבנה ב' ? בנין באזור מגורים.

ב. קבלת היתר בניה מותנית בהתחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט ? 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).

ג. במידת הצורך ועל פי בדיקה אקוסטית שתבוצע עם תחילת העבודות, יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה, או מסכים אקוסטיים ניידים בסמיכות למבנים, שיהיו סמוכים למקורות הרעש עד כמה שניתן.

ד. לא יופעל ציוד מכני באתר הבניה, לצורכי הריסה, גריסה ופינוי בין השעות 19:00 ל- 7:00 למחרת. בימי שישי ו/או חג תיפסק העבודה עם כניסת השבת ו/או החג. בשבתות ובחגים לא יבוצעו עבודות באתר הבניה.

ה. לא תופעל מערכת כריזה באתר למעט לצרכי חירום.

4. שמירת נקיון האתר:

א. תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.

ב. כל הכלים יאוחסנו בתחומי אתר הבניה ולא יונחו בשטח ציבורי סמוך.

ג. ניקיונו ושלמותו של השטח הסמוך לאתר הבניה, כולל דרכי גישה ישמרו נקיים ושלמים.

בסיום העבודה, יבוצע טאטוא במטאטא מכני בהתאם לבקשת הרשות.

ד. בסיום העבודות יפונו כל הפסולות משטחי המגרש ויישמר ניקיונו.

5. טיפול בפסולת הבניה:

הוראות פיתוח	6.11
<p>א. פסולת יבשה תנוהל בהתאם למפורט בתכנית האב לפסולת יבשה במחוז ת"א.</p> <p>ב. יש להפריד ולמיין פסולת בניין ברת מחזור, יוקצה שטח ייעודי לאצירת פסולת בניה, מיון ומחזור.</p> <p>ג. פסולת הבניין המפונה מהאתר תפונה לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור בפסולת בניה. תנאי להיתר בניה הינו הצגת הסכם התקשרות מול אתר מורשה המשרד להגנת הסביבה, והצגת תכנית תברואה לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ומהנדס העיר אשר תתייחס להיבטים הסביבתיים ( תוך עמידה בהוראות " חוק המחזור").</p> <p>ד. טרם קבלת טופס 4 ולקראת איכלוס, יציגו החברות המבצעות ליחידה הסביבתית קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי עפר לאתר מורשה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

הוראות פיתוח	6.12
<p>6. מניעת זיהום קרקע ומים :</p> <p>א. האזור המיועד לריכוז מצבורי פסולת וגריסה, יתוחם במערומי עפר ("במפרים") למניעת זרימת מי נגר מחוץ לשטח זה.</p> <p>ב. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן :</p> <p>1. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.</p> <p>2. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק</p> <p>3. בנקודת היציאה של המאצרה יותקן מגוף.</p> <p>4. פינוי המים המצטברים במאצרה ע"פ תכולת המזהמים.</p> <p>5. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.</p> <p>7. עבודות עפר :</p> <p>ניתן יהיה לאשר בתחומי התוכנית הקמה של תחנת מעבר זמנית. בהתאם למדיניות גריסת פסולת בניין באתרי בניה של המשרד להגנת הסביבה המתעדכנת מעת לעת אישור זה יינתן ע"י מתכנן המחוז והמשרד להגנת הסביבה, ובתנאי שניתן להבטיח שהתחנה תעמוד בקריטריונים הנדרשים למניעת מפגעים. קריטריונים אלה יכללו בין היתר איטום, מניעת מטרדי רעש, מניעת מטרדי אבק והסדרי תחבורה - בכפוף למסמך סביבתי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

היטל השבחה	6.13
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.