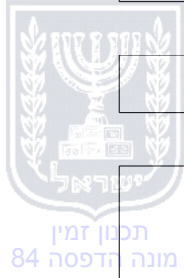


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0205393

פינוי בינוי לוי אשכול צפון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי קרית אונו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

קרית אונו - מתחם לוי אשכול צפון :

התכנית הנה תכנית פינוי בינוי במתחם לוי אשכול צפון. שטח מהמתחם הוא כ-48 דונם.

המתחם משתרע על השטח התחום בין הרחובות: דרך לוי אשכול ממערב, רח' יחזקאל מדרום, רח' ש"י עגנון ממזרח ורחוב יהודה הלוי מצפון.

הבינוי הקיים במתחם כולל 15 בניינים בני 4 קומות ובהם 328 יחידות דיור המיועדות לפינוי, וכן 128 יחידות דיור המיועדות לחיזוק.

התכנית המוצעת מחזקת את רקמת המגורים הקיימת על ידי הקמת מבנים חדשים, חיזוק קיימים, הוספת יחידות דיור ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים.

בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה (הכולל 328 יח"ד לפינוי) מתוכננים כ- 17.2 דונם למגורים, 3.9 ד' לשפ"פ ו כ-7 דונם לטובת שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. יתרת השטח מיועדת לדרכים ציבוריות קיימות ומוצעות.

תכנית הבינוי החדשה מציעה בניית 9 מבנים בני 20 קומות עם חזית מסחרית ושטחים ציבוריים מבוני (מצב"ר), הכוללים 982 יחידות דיור, מתוכן 52 יחידות דיור המיועדות עבור מיגון 128 יח"ד בחלקה 375 כמפורט בהוראות התכנית, וביניהם שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים לטובת הציבור הרחב, שטחי מסחר ושטחים בעלי אופי ציבורי בחזית רחוב לוי אשכול.

התכנית קיבלה את אישור ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה ביום 20.12.16 ואת אישור הועדה למתחמי רעש מטוסים ביום 23.1.18.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינוי בינוי לוי אשכול צפון

מספר התכנית 508-0205393

1.2 שטח התכנית 48.225 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 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
X קואורדינאטה	187433
Y קואורדינאטה	662900

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית תחום על ידי הרחובות יהודה הלוי מצפון, דרך לוי אשכול ממזרח, רח' יחזקאל מדרום ורח' ש"י עגנון ממערב.

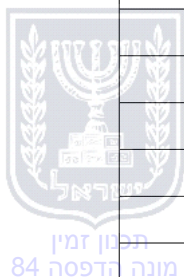
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	85	אשכול לוי	קרית אונו
	93	אשכול לוי	קרית אונו
	65	אשכול לוי	קרית אונו
	45	אשכול לוי	קרית אונו
	81	אשכול לוי	קרית אונו
	105	אשכול לוי	קרית אונו
	109	אשכול לוי	קרית אונו
	77	אשכול לוי	קרית אונו
	95	אשכול לוי	קרית אונו
	97	אשכול לוי	קרית אונו
	87	אשכול לוי	קרית אונו
	73	אשכול לוי	קרית אונו
	107	אשכול לוי	קרית אונו
	79	אשכול לוי	קרית אונו
	59	אשכול לוי	קרית אונו
	75	אשכול לוי	קרית אונו
	47	אשכול לוי	קרית אונו
	57	אשכול לוי	קרית אונו
	101	אשכול לוי	קרית אונו
	63	אשכול לוי	קרית אונו
	39	אשכול לוי	קרית אונו
	83	אשכול לוי	קרית אונו
	89	אשכול לוי	קרית אונו
	99	אשכול לוי	קרית אונו
	35	אשכול לוי	קרית אונו
	91	אשכול לוי	קרית אונו
	41	אשכול לוי	קרית אונו
	67	אשכול לוי	קרית אונו
	51	אשכול לוי	קרית אונו



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	אשכול לוי	53	
קרית אונו	אשכול לוי	55	
קרית אונו	אשכול לוי	43	
קרית אונו	אשכול לוי	103	
קרית אונו	אשכול לוי	69	
קרית אונו	אשכול לוי	61	
קרית אונו	אשכול לוי	71	
קרית אונו	אשכול לוי	49	
קרית אונו	אשכול לוי	37	
קרית אונו	עגנון	4	
קרית אונו	עגנון	2	

לוי אשכול צפון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6496	מוסדר	חלק	367-375, 380-384	114, 220, 223, 231, 269, 376-379, 400

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

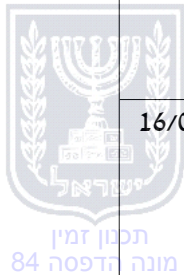
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
30/01/2012	2338	6369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 412 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ 412
26/01/2017	2666	7433	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 413 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ 413
23/12/1982		2876	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 179 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 179
19/04/1971		1714	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 66 / א ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 66 / א



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 צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		משה צור			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	19/03/2018	משה צור	18/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלת איזון והקצאה	21/03/2018	יצחק נעים	20/03/2018	55	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מפת מתחמי שלבי הבניה - מצב מאושר	27/02/2018	ברני גטניו	14/10/2015	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא	מפת מתחמי משנה מצב מוצע	30/01/2017	ברני גטניו	25/01/2017	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא	ניקוז וניהול נגר עילי	28/02/2018	פולק שמואל	20/02/2018	24	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי	20/03/2018	אלי דרמן	19/03/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	19/03/2018	פרליס צבי	24/08/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר מצב עצים בוגרים	19/03/2018	פרליס צבי	20/02/2018	63	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	28/02/2018	שרייבר עירד	19/02/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	05/03/2018	דוד פפיש	22/02/2018	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	14/03/2018	משה צור	21/02/2018	1	1: 1250	רקע	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311166	03-5311246	
	פרטי			בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	חולון	הרוקמים	26	08-9320707	08-9437541	ran@boh.co il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	חולון	הרוקמים	26	08-9320707	08-9437541	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-6733200	03-6732010	
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311166	03-5311246	
אחר				אחרים	תל אביב- יפו	דרך בגין	148	03-6912265	03-6911093	lior@amidor.co.il

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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500	03-5450505	marinay@mz- a.com
הידרולוג	יועץ	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול שמואל פולק בע"מ	קרית אונו	(1)		03-6356858		office@hydr omodul.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	76	03-7541000	03-7516356	BERNI@data map.com
אדריכל	יועץ נופי	אלי דרמן	107329	דרמן ורבקל אדריכלות	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		elie@deve- arc.com
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	יצחק נעים	1058	יצחק נעים	תל אביב- יפו	קשאני אליעזר	9		03-7441156	eacho.naim@ gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	שרייבר עירד	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד פפיש	00121902	א. פפיש ושות' - מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125		David@papis h.co.il
אגרונום	יועץ	פרליס צבי			רחובות	אחד העם	7	08-9461516		perlis_lamda @walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 895.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 84

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 קיימים ומתן זכויות בניה והוראות בניה לבניית בניינים חדשים והוראות לבניה חדשה על ידי פינוי של 328 יחידות דיור קיימות, הקמת 9 מבני מגורים חדשים ובהם 930 יחידות דיור, פיתוח שטח ציבורי והקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, לשצ"פ ולשפ"פ; וכן חיזוק 128 יח"ד כנגד תוספת 52 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

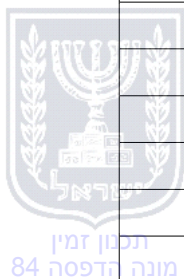
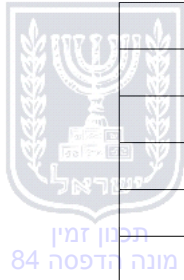
קביעת עקרונות להתחדשות עירונית במתחם לוי אשכול צפון ע"י פינוי והריסת מבנים קיימים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה וקביעת הסדרי תנועה חדשים כמפורט:

- הגדלת מס' יח"ד בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה מ-328 יח"ד קיימות בבניה רוויה ל-982 יח"ד (כולל 52 יח"ד לטובת מיגון 128 יח"ד בחלקה 375) ע"י פינוי והריסת הבניינים הקיימים בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה והקמת 9 מבני מגורים בני 20 קומות עם חזית מסחרית לכיוון רח' לוי אשכול.
- יצירת שני חיבורים לכלי רכב והולכי רגל המקשרים בין רח' לוי אשכול ורח' שי עגנון.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולאורך רח' ש"י עגנון בתחום מגרשי המגורים.
- איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- הקמת חניונים תת קרקעיים.
- קביעת שטח למבנה ציבור והקצאת שטחי מצב"ר (שטחים ציבוריים מבוניים).
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפיתוח במתחם.
- קביעת תנאים להיתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 84**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820, 822, 826 - 8211, 8213
דרך מוצעת	830 - 836
מבנים ומוסדות ציבור	400
מגורים	101 - 111

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	7101, 7032, 7031, 7012, 7011, 718, 717, 710 - 702
שטח ציבורי פתוח	6022, 6021, 6012, 6011, 606 - 603



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	833, 830
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	106, 105, 103
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	709, 708, 702
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	8213 - 8211, 822, 820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	833, 830
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	110, 109, 102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	7032, 7031, 717, 710
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	6022, 6021, 6012, 6011, 606 - 603
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	826, 824, 823
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	מגורים	105, 103
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	7101, 710, 705, 703, 702
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	606 - 604
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	826
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	836, 832
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	108, 107, 104
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	708, 707, 704, 702
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	707
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	824
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	836 - 832
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	108 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	7012, 7011, 718, 717, 710 - 702
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	7101, 7032, 7031
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	6022, 6021, 6012, 6011, 606, 603
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים	109 - 101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	836, 835, 833, 832, 830
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים	109 - 101
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	710 - 704, 702
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	606, 604
ציר אופניים	דרך מאושרת	8213 - 8211, 822, 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	8213 - 8211, 826 - 822, 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	836 - 830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	109 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	7012, 7011, 718, 717, 710 - 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	7101, 7032, 7031
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6022, 6021, 6012, 6011, 606 - 603

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,421	29.96
מבנים ומוסדות ציבור	1,318	2.74
מגורים 3-4 קומות	25,096	52.14
מגורים 8 קומות	5,180	10.76
שטח ציבורי פתוח	2,119	4.40
סה"כ	48,134	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,463.79	23.77
דרך מוצעת	3,075.72	6.38
מבנים ומוסדות ציבור	1,423.42	2.95
מגורים	22,476.1	46.61
שטח פרטי פתוח	3,951	8.19
שטח ציבורי פתוח	5,835.99	12.10
סה"כ	48,226.02	100



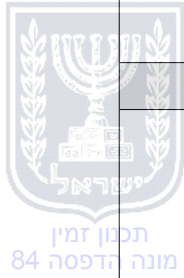
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעל הקרקע: בקומת הכניסה: מגורים, מבואה, גלריות ושטחים לצורכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, כגון מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, ופונקציות נלוות כגון מלתחות שרותים וסאונה. ניתן לבנות מחסנים בקומת הקרקע או המרתף בלבד. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.</p> <p>בקומת הקרקע ובקומה הצמודה לה יותרו שימושים ציבוריים כגון גני ילדים, גלריות לאומנות, כל שימוש בעל אופי ציבורי וכד', כל השימושים יותאמו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי. זכויות הבנייה לשטחים הציבוריים (מצב"ר) יהיו עפ"י השטחים המוצעים בטבלה 5. תמהיל שטחי המצב"ר ייקבע בתיאום עם העירייה במסגרת תכנית מסמך עיצוב אדריכלי. בעלות העירייה בשטחים אלו, תיוחד לרשות המקומית בשטח שייקבע בנספח הבינוי בקומת הקרקע או בקומה הצמודה לה, במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>בנוסף, יותר מסחר כולל בתי קפה (לא יותרו חנויות לממכר מזון כגון ירקות, בשר, דגים וכד'). החזית מסחרית והמצבר"ים מהווים הוראה מחייבת. החזית המסחרית תהיה בקומת הקרקע לכיוון רחוב לוי אשכול. השטחים הבנויים לטובת הציבור ירשמו על שם עיריית קרית אונו.</p> <p>בקומות המגורים: מגורים ושטחי שרות. בקומה עליונה: שטחי מגורים ומתקנים טכניים. מתחת לפני הקרקע: חניה, שטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק ושימושים נוספים כגון; שטחי אחסון למגורים, שטחי שרות כלליים לרווחת הדיירים, שטחים עיקריים נילוים לטובת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. לא ניתן לנייד שטחים מתחת לפני הקרקע אל קומות מעל פני הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. החניה למגורים תהיה תת - קרקעית (מפלס לוי אשכול) ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים והשפ"פ. 2. שטחי הגג של מרתפי החניה בשטחים הלא מבונים יוגנו בהתאם להוראות מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. 3. פתחי האוורור המאולץ של מרתפי החניה ישולבו ויוצנעו בעבודות הפיתוח בשטח שמעל החניון או בחזיתות המבנים בכפוף לסעיף 6.3 בהוראות. 4. מספר מפלסי החניה התת קרקעיים יקבע לפי הדרישה למספר מקומות חניה לעת מתן היתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כל גגות המבנים באזור זה יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים מסוג כלשהו באזור זה. 2. תותר הקמת דירות גן והצמדת שטחי גינה לדירות הגן. 3. ייקבע עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מטר מעל מפלס החניון, לצורך נטיעות וחלחול, הכולל</p>

	4.1	<p>מגורים</p> <p>תכנון איטום וניקוז בכל פיתרון בית גידול מוצע.</p> <p>פרגולה ומרפסות:</p> <p>תותר הקמת פרגולות פתוחות בדירות הגן והגג. על פי פרט אחיד שיאושר במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p>
<p>קווי בנין</p> <p>1. כמסומן בתשריט.</p> <p>2. חזית מסחרית עם הוראות מיוחדות: קו בנין 0 מ' לחזית רחוב לוי אשכול למסחר יהיה מחייב אך ניתן יהיה לתכנן נסיגות מקו בניין לטובת יצירת כיכרות, באישור הוועדה המקומית במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p> <p>3. קווי בניין למרתפי החניה התת קרקעיים יותרו עד גבול מגרש בכפוף לעמידה בלפחות 18.5% תכסית פנויה לחלחול מי נגר בתחום התכנית, ובכפוף להוראות סעיף 6.11 להלן.</p> <p>4. במסגרת קווי הבניין ובכפוף למסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, יותר קרוי רמפת הכניסות והציאות לחניון תוך הבלטת פני תקרת המרתף מעל פני הקרקע.</p>	ג	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 110, 111:</p> <p>קווי בניין והוראות בנייה על פי תכניות מאושרות. תותר הוספת ממ"דים ומרפסות למבנים הקיימים כמפורט בטבלה 5 וע"פ התנאים בסעיף 6.10.</p>	ד	
<p>4.2</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור</p>		
<p>שימושים</p> <p>מיועד למבנה לצורכי ציבור לשימוש חינוך, תרבות, ספורט וקהילה.</p>	4.2.1	
<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א. זכויות בניה ומספר הקומות כאמור בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. יותרו עד 5 קומות מעל הקרקע. תותר חניה עלית בהתאם לתכנית הפיתוח.</p> <p>ג. במידה וידרשו גני ילדים, חצרות גני הילדים ימוקמו בקומת הקרקע או על גג המבנה או פתרון אחר באישור מהנדס העיר. שטח החצר לא יבוא במניין שטחי הבנייה.</p> <p>ד. בשב"צ בעל שטח לא מבונה יהיה רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח החצר. מומלץ להמנע מנטיעה של עצים בעל גזע קוצני (כוריזיה, אלמוגן וכו'), עצים צופניים, אלרגניים (אורן, ברוש, זית וכד') ועצים נפיצים (אקליפטוס).</p>	4.2.2	
<p>4.3</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>שימושים</p> <p>מעל הקרקע:</p> <p>גינון ונטיעת עצים, שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, פרגולות, פינות שעשועים ומתקני משחקים.</p>	א	
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p> <p>מעל הקרקע:</p> <p>גינון ונטיעת עצים, שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, פרגולות, פינות שעשועים ומתקני משחקים.</p>		

<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>מתחת לקרקע: לא תותר חניה עילית או תת קרקעית בתחום השצ"פ.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הפתוחים ישמשו למעבר ושהיית הולכי רגל ולא תותר הקמת מחסומים או סגירתם. 2. המעברים יהיו לא מקורים אולם ניתן יהיה לקבוע בהם מקטעים אשר ייקורו בחומרים קלים כגון פרגולות, על מנת לאפשר מעבר ופעילות בתנאי מזג אוויר שונים. 3. לא יתאפשר מעבר רכב בתחום השצ"פ. 4. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. 5. כל שצ"פ מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. 6. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 	
<p>4.4 שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. מתחת לפני הקרקע: חניה תת קרקעית, שטחי שירות נוספים כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, שימושים נלווים כמפורט בסעיף 4.1.1 א'.</p> <p>ב. מעל פני הקרקע: פארק וגינה. מתקני משחקים, פינות מנוחה. שבילים להולכי רגל ופרגולות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה יותרו בניית קירות תמך, גינון, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, הצללות, תאורה, מתקני משחקים, הצבת אלמנטים אמנותיים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. 2. השטחים הפתוחים בין הבניינים ומפלס הקרקע מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל. 3. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות ומחסומים לרבות גבולותיו עם מגרשי המגורים. 4. בכל שטח השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל. 5. ייקבע עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מטר מעל מפלס החניון, לצורך נטיעות וחלחול, הכולל תכנון איטום וניקוז בכל פיתרון בית גידול מוצע. 	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה לא תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון חדר שנאים, מעל פני הקרקע. 2. לא ניתן להוסיף שטחים עיקריים מעבר לקבוע בטבלה 5. 3. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תוגדר דרך גישה לרכב כמסומן עקרוני בתשריט. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בספרי המקרקעין. 	

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. שטח למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון. ב. חניה ותשתיות עירוניות.
4.5.2	הוראות
א	דרכים 1. בתכנון הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 2. בשטחים אלו יתאפשר מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים.



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. שטח למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון. ב. חניה ותשתיות עירוניות.
4.6.2	הוראות
א	דרכים 1. בתכנון הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 2. בשטחים אלו יתאפשר מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים.



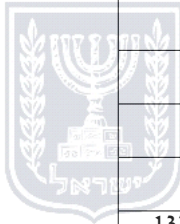
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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				מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
(3) 1404	4	(2) 20	(2) 151.85	117	70	7302	(1) 234	5265	12519	1880		101	מגורים	מגורים
								70	270			101	מסחר	מגורים
(3) 1284	4	(2) 20	(2) 148.35	107	70	8290	(1) 214	4815	11449	2121		102	מגורים	מגורים
								30	105			102	מסחר	מגורים
								25	100			102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
(3) 1368	4	(2) 20	(2) 147	114	70	8340	(1) 228	5130	12198	1914		103	מגורים	מגורים
								85	345			103	מסחר	מגורים
(3) 1296	4	(2) 20	(2) 146.2	108	70	8688	(1) 216	4860	11556	2094		104	מגורים	מגורים
								70	270			104	מסחר	מגורים
(3) 1296	4	(2) 20	(2) 144.3	108	70	7548	(1) 216	4860	11556	1828		105	מגורים	מגורים
								95	370			105	מסחר	מגורים
								25	100			105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
(3) 1176	4	(2) 20	(2) 144	98	70	7400	(1) 196	4410	10486	1781		106	מגורים	מגורים
								30	105			106	מסחר	מגורים
(3) 1212	4	(2) 20	(2) 142.9	101	70	7606	(1) 202	4545	10807	1819		107	מגורים	מגורים
								95	370			107	מסחר	מגורים
								25	100			107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
(3) 1104	4	(2) 20	(2) 141.7	92	70	8292	(1) 184	4140	9844	1995		108	מגורים	מגורים
								95	370			108	מסחר	מגורים
								25	100			108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
(3) 1020	4	(2) 20	(2) 140.9	85	70	9106	(1) 170	3825	9095	1818		109	מגורים	מגורים
								55	225			109	מסחר	מגורים
(3) 624				(4) 52		(4) 4056		(4) 2340	(4) 5564			109 - 103	מגורים	מגורים
(3) 768								(6) 832	(5)	2590		110	מגורים	מגורים
(3) 768								(6) 832	(5)	2590		111	מגורים	מגורים
	4					3940				984		702		שטח פרטי פתוח

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	4					896				223		703		שטח פרטי פתוח	
	4					1116				278		704		שטח פרטי פתוח	
	4					948				236		705		שטח פרטי פתוח	
	4					896				223		706		שטח פרטי פתוח	
	4					512				128		707		שטח פרטי פתוח	
	4					952				237		708		שטח פרטי פתוח	
	4					864				178		709		שטח פרטי פתוח	
	4					2312				576		710		שטח פרטי פתוח	
	4					144				36		7101		שטח פרטי פתוח	
	4					370				92		717		שטח פרטי פתוח	
	4					350				84		718		שטח פרטי פתוח	
	4					764				179		7011		שטח פרטי פתוח	
	4					404				101		7012		שטח פרטי פתוח	
	4					872				217		7031		שטח פרטי פתוח	
	4					1092				171		7032		שטח פרטי פתוח	
13320				982 (7)	70	75812	1860 (1)	45854	105074	22430			<סך הכל>	מגורים	
	2	5	82			2890		434	2168	1442		400		מבנים ומוסדות ציבור	
								534	2568		כולל מבנה ציבור ביעוד מגורים		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
								625	2430		שטח לשימוש מסחר כולל		<סך הכל>	מגורים	
	4					16432				3943			<סך הכל>	שטח פרטי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

**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:

- א. הגובה הנתון מציין גובה מעל פני הים. גובה סופי ייקבע בשלב היתרי הבניה בכפוף להגבלות הבניה כמפורט בהוראות תמא 2/4 וסעיף 6.6 להלן.
- ב. קווי בניין המסומנים בתשריט הנם קווי בניין עיליים, קו בניין למרתפים יהיה קו בניין "0". בכפוף לעמידה ב- 18.5% תכסית פנויה לחלחול מי נגר, בהתאם לסעיף 6.11 בהוראות.
- ג. ניתן יהיה לנייד עד 15% מסך יח"ד ו/או זכויות בניה בין תאי השטח בייעוד מגורים בתחום התכנית באישור הוועדה המקומית.
- ד. ניתן להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שירות בעת הוצאת היתר.
- ה. יקבעו לפחות 20% יח"ד קטנות מסך יח"ד. יח"ד הקטנות יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים. 10% יהיו בשטח עיקרי של 63 מ"ר+ממ"ד ו-10% הנותרים יהיו בשטח של 75 מ"ר+ממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניווד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת יהווה סטייה ניכרת.
- (2) ניתן להגביה אם יישתנו מגבלות התעופה על פי סעיף 6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה.
- (3) שטח מרפסת 12 מ"ר ליח"ד. לא ניתן יהיה לנייד שטחי מרפסות בין מגרשים או לשימוש אחר ובמידה והם לא ייבנו, זכויות אלו יתכלו. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
- (4) ניתן יהיה לממש זכויות (52 יח"ד) אלו ב-2 היתרים בלבד ובכפוף לסעיף 6.10 להלן.
- (5) זכויות הבנייה במגרשים אלו על פי תכניות מאושרות. ניתן יהיה להוסיף ממ"דים ומרפסות בלבד.
- (6) שטחי השירות מיועדים לבניית ממ"ד, בשטח של 13 מ"ר ליח"ד. השטח לממ"ד ייקבע סופית לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים תש"ן-1990) התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.
- (7) ניתן יהיה לנייד עד 15% מסך יח"ד ו/או זכויות בניה בין תאי השטח בייעוד מגורים בתחום התכנית באישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

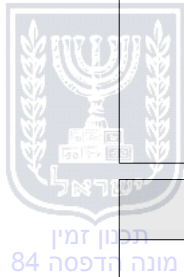
- א. טרם הגשת היתר בניה יוגש מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לכל תחום התכנית לרבות לשטחים בהם ניתנת זיקת הנאה, שטחי ציבור, שצ"פ ודרך, לאישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יהיה מבוסס על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך.
- ג. המסמך יתייחס לפרטים הבאים:
1. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת שימושים ותחום זיקות ההנאה לציבור. התכנית תכלול פרוט חומרי הגמר.
 2. שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב).
 3. גובה המתקנים הטכניים ועיצובם.
 4. שילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים.
 5. שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות, מעקות.
 6. גינון, נטיעות.
 7. ריהוט רחוב, תאורה.
 8. תכנית הפיתוח תתייחס להצללות במעברים הציבוריים.
 9. ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אזורי החדרת מי נגר עילי.
 10. ייקבע מיקום הסופי של זיקות המעבר לכלי רכב, ללא הגדלת כמותן ו/או רוחבן. בסמכות רשות הרישוי לשנות מיקומם, לבטל או לאחד כניסות.
 11. הטמעת הוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה, לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר טרם מתן היתרי הריסה/בניה.
 12. טיפול במיון וגריסה של פסולת בניין לרבות העברתה לתחנת מעבר.
 13. הקמת חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. תכנון גודל חדרי האשפה והתאמת למיכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בהתאם למדיניות העיקייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.
 14. פירוט אמצעים לניהול נגר וניקוז אשר אושרו במסמך ניהול הנגר.
- ד. מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00) יקבע סופית במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- ה. גובהו הסופי של קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מ' נטו, ויכלול מעליו מילוי אדמה גננית ונטיעות בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטר.
- ו. כל המעברים עם זיקת הנאה בשטח התכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים ושערים ויבטח מעבר ציבורי להולכי רגל באזורים אלו.
- ז. לאורך רחוב לוי אשכול ובשטחים שבין הבניינים ינטעו עצי צל רצופים.
- ח. מעברים עם זיקות הנאה יפורטו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, כגון: קביעת אזורים מרוצפים, אזורים מגוננים וכד'.
- ט. יפורט עיצוב ואופי רחוב לוי אשכול על פי מסמך עיצוב לרחוב לוי אשכול שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- י. בגדרות החצרות או בחזיתות המבנים יותקנו וישולבו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלוויזיה טל"כ וכו'.
- יא. פרוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים כולל מפגעי רעש, זיהום אויר, ניקוז שפכים, ביוט וכו'.
- יב. לא יותרו הצבת אנטנות סלולריות בכל תחום התכנית.

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>יג. פיתוח סביבתי הכולל שיפועי ניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרתם לקרקע</p> <p>יד. נטיעות עצים תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי רגל, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני דצמבר 2015.</p> <p>נטיעות עצים חדשות:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל של 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ד. תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נותני צל סוככנים 2. חסכניים במים 3. מאוקלמים <p>ה. תכונות עצים שיש להמנע מהם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. 2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. 3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות
6.2	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בנספח התנועה, ברחוב ש"י עגנון יצטרפו השטחים המסומנים עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לטובת הרחבת המדרכות. רוחב המדרכות לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>ב. החניה תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לרבות לנושא אופנועים ואופניים, ובנוסף יוקצו 111 מקומות חנייה לרווחת הציבור, ועד 20% חניות לאורחים.</p> <p>ג. דרישות החניה, ע"פ התקן כאמור לעיל, ימולאו במסגרת חניון תת-קרקעי לכלל דיירי מתחם האיחוד וחלוקה. חניות לאורחים יהיו בתחום הדרכים המוצעות.</p> <p>ד. הכניסות והיציאות לחניון יהיו כמסומן בנספח התנועה.</p> <p>ה. יתאפשר איחוד בין המרתפים התת קרקעיים ובמידת הצורך ביטול ו/או איחוד הכניסות.</p> <p>ו. יותרו שינויים, תיקונים ועדכונים של נספח התנועה ובהם מיקום הכניסות והיציאות מחניון. כל זאת כתוצאה מתכנון אדריכלי והנדסי מפורט של המגרשים באזורים השונים ובלבד ששנויים, תיקונים ועדכונים כאמור לעיל לא יהיו סטייה מהותית מנספח התנועה ויאושרו על ידי מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ז. החניות תהיינה בתת הקרקע, לא תותר חניה עילית לדיירים בתחום מגרשי המגורים במתחם האיחוד והחלוקה.</p> <p>ח. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>א. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לאישור של היחידה הסביבתית קרית אונו לפתרונות שיוצעו.</p>

6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>ב. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה הגשת תכנון למערכות האווורור של הבניין ליחידה הסביבתית קרית אונו או המשרד להגנת הסביבה לפתרונות שיוצעו. תכניות האווורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה קרית אונו וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ה. יש לצרף דו"ח סביבתי לרוחות כתנאי להגשת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ו. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ז. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית קרית אונו ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ח. חצרות המשחקים של המצב"ר ומבני הציבור ימוקמו בצד המרוחק מציר לוי אשכול.</p>	



6.4 הריסות ופינויים	6.4
<p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. פעולת הפינוי תעשה בהדרגה עם התקדמות ביצוע התכנית. תנאי להיתר בניה לכל מתחם (עפ"י נספח מתחמי המשנה) יהיה הריסה ופינוי של המבנים המסומנים להריסה באותו מתחם. תנאי להריסת מקלט - אישור פיקוד העורף.</p>	



6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מערכות המים:</p> <p>א. כל מערכת אספקת המים בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. התקנת מדי המים תהיה בהתאם להנחיות מדור המים במועצת קרית אונו. מערכות ביוב:</p> <p>א. כל מערכת הביוב בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת.</p> <p>ב. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ג. מיקום, עומק וצורת החבור לרשת העירונית יבוצע בהתאם להנחיות מחלקת הביוב בעירייה.</p> <p>ד. מכסה שוחות בקרה יהיה נמוך ב- 20 ס"מ לפחות מרצפת המבנים.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים.</p> <p>ו. טופס 4 יינתן ו/או אישור שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כאמור לעיל.</p> <p>ז. תנאי למתן תוקף תציג הרשות המקומית לוי"ז להתחברות למערכת המרכזית ולמתקן טיפול בשפכים שיעמוד בתקנים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים. מתקני תברואה:</p> <p>מתקני תברואה במגרשים יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות למתקני תברואה (הל"ת), בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בהתאם לת"י 1205 התקנת מתקני תברואה ובדיקתם, בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם לכל יתר התקנות והנחיות הרלוונטיות בעת בצוע העבודות.</p>	



<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. על התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון. ב. על תחום 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 יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א, או אישור הוועדה למר"מ על פיה. ג. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהחלטת הוועדה למר"מ מיום 23.01.2018 ובנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. ד. ככל שיהיה שינוי ו/או הקלות בהגבלות בטיחות טיסה, הן יחולו אוטומטית על התכנית. ה. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני מפלס הכניסה הוא אישור רשות התעופה האזרחית. ו. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה הוא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center">רישום זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. בתחום כל מרתפי החניה תירשם זיקת הנאה הדדית לפי הצורך, על פי היתר הבניה, בספרי המקרקעין. ב. בתחום שטחי השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל, ולכלי רכב במקום המסומן, כמו כן למעבר רכב כיבוי אש ושרות.</p>	
<p align="center">הסדרת שטח/ מקרקעין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. במתחם האיחוד והחלוקה יבוצע איחוד ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק. ב. טבלת הקצאה ואיזון ערוכה ע"י שמאי מוסמך הינה חלק ממסמכי התכנית. ג. השטחים המיועדים והמופרשים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, בכלל זה כבישים, שטחים פתוחים ושטחים מבונים יופרשו במסגרת הוראות החלוקה החדשה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ד. השטחים המבונים הציבוריים במגרשים הפרטיים ביעוד מגורים, יירשמו על שם עיריית קריית אונו בעת רישום הבית משותף.</p>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. השטחים המיועדים לציבור יירשמו בהתאם להוראות טבלת ההקצאה והחלוקה החדשה כמפורט בסעיף 6.8 לעיל. ב. השטחים המשותפים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה, והשטחים הנלווים להם, יירשמו כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין. ג. לאחר הכנת תוכנית מדידה תוכן תוכנית לצרכי רישום בהתאם לחוק, אשר תרשם בהתאם לסעיף 125 לחוק. ד. היתר לאכלוס יהיה מותנה בהבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה, והקמת השטחים הציבוריים הבנויים במגרשים הפרטיים ביעוד מגורים ברמת המעטפת.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית. ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהא אישור תכנית הנדסית מפורטת לניהול נגר אשר תאושר ע"י</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>מהנדס העיר. המסמך יציג את מגוון הפתרונות הנדרשים לחלחול והשהיית נגר גם בתחומי מגרשי המגורים, בהתבסס על המסמך המנחה בתכנית זו, ובכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.11 (ניהול נגר). התכנון יעשה שימוש בחזית החמישית ויצג פתרונות החדרה ליתרת מי הנגר, לרבות התייחסות לנושאי תחזוקת מתקני החדרה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהא הבטחת ביצוע חיזוק וחיידוש המבנים בתאי שטח 110-111 להנחת דעת הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה במתחם ה-3 ואילך על פי נספח המתחמים הוא הוצאת היתר לחיזוק וחיידוש מבנים בתאי שטח 110-111.</p> <p>ה. היתר הבנייה יכלול את פיתוח השצ"פים, כפי שיקבע במסמך עיצוב אדריכלי.</p> <p>ו. הבטחת הכנת תכנית לצרכי רישום בהתאם לחוק.</p> <p>ז. אישור של היחידה הסביבתית קרית אונו או המשרד להגנת הסביבה לכל הנושאים הסביבתיים.</p> <p>ח. הבטחת רישום זיקות הנאה לדיירים ולציבור.</p> <p>ט. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לקבוע שלבי ביצוע והנחיות בעת הוצאת היתר בניה על מנת להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשם תפקודם הנאות של המבנים שיבנו מכוח אותם היתרי בניה ובהתאם לשלבי הביצוע של תשתית זו.</p> <p>י. תנאי לאכלוס מבנה המגורים האחרון יהיה השלמת פיתוח השצ"פים בתאי שטח 604 ו-606, או הבטחת ביצועים במועדים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>יא. תיאום עם משרד התחבורה לגבי הסדרי התנועה לעניין התחבורה הציבורית בדרך מספר 4622.</p> <p>יב. הגשת דו"ח אקוסטי לבחינת השפעת הרעש על הסביבה, השפעת רעש מתנועת כלי רכב ברחוב לוי אשכול על מבני המגורים ופירוט מיגון אקוסטי דירתי שיינתן במידה ויתגלו חריגות בדו"ח האקוסטי יוצגו פתרונות מניעת מפגעי רעש מפעילות מערכות מכניות המתוכננות, לרבות מערכות אוורור חניונים, מערכות קומות טכניות, דחסני אשפה ועוד.</p> <p>יג. צירוף אישור מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה. הטיפול בחומרי האסבסט יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.</p> <p>יד. יש לשלב בהיתרי הבניה הוראות לבניה ירוקה עפ"י עקרונות ת"י 5281 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>טו. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה.</p> <p>טז. רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים המבונים לציבור בתוך המגרשים הפרטיים המשמשים למגורים, ובדבר הוראה בנוגע לרישום במסגרת הבית המשותף על שם העירייה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. בתחום התכנית יובטח לפחות 18.5% שטח פנוי לחלחול למים מתוך שטח התכנית במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום התכנית. הגדרת שטח פנוי לחלחול היא שטח בעל תכסית חדירה ללא מרתף מתחתיו. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולרי עד שתית לא מהודקת.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה,</p>	<p>6.11</p>



6.11

ניהול מי נגר

השהייה 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 ובשימושי של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים.

במגרש שב"צ יידרש לפחות 18.5% שטח פנוי לחלחול.

ד. לא תותר הזרמת נגר אל מערכת הביוב.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך התחייבות, בטיפול חומרי מילוי וחפירה בהתאם להנחיות עדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

א. 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.

ב. תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם הגורם הרלוונטי בעיריית קריית אונו, בשלב הגשת בקשה להיתר בניה

ג. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
3. אין לבצע כל חפירה במרחק 4 מ' לפחות מעצים שהוגדרו לשימור.

עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. במסגרת בקשה להיתר ו/או שימוש בשטח, יפורטו עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן. היתר הבנייה יכלול הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

עצים המסומנים להעתקה :

לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האיזורי/עירוני.

עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האיזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שייקבע פקיד היערות.

6.14

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל אחד מ- 4 המתחמים, הקיימים בשטח, מהווה שלב בביצוע התכנית שיש לבצע בהינף אחד. היתרי הריסה / בניה יוצאו לכל מתחם בשלמות בלבד. על אף האמור להעיל ניתן להוציא היתר לתא שטח 103 בנפרד מתאי שטח 101 ו 102 ובלבד שהריסת כל המתחם תתבצע בהינף אחד.	יינתן פתרון תנועתי לכל שלב עם גישה מלאה. מענה לחניית דיירים בתחום המגרש.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך כ-10 שנים מיום אישורה.