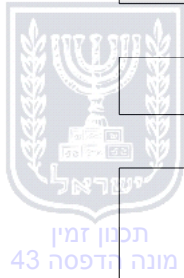


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0241869

התחדשות עירונית- מתחם "רחבת השקד" קרית אונו



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

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי, הממוקמת בחלקה הצפון מערבי של קריית אונו בין הרחובות השקד בצפון, לוי אשכול במזרח, ורחוב עזר מרזוק ממערב.
במצב הקיים ישנם 4 מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 104 יח"ד וכן מבנה מקלט תת קרקעי. התכנית מציעה 2 מבני מגורים הכוללים 195 יח"ד. האחד מזרחי עד 24 קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית. השני מערבי עד 17 קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית.
20% מהדירות המתוכננות במתחם יהיו בשטח עיקרי של כ- 63 מ"ר ובשטח כולל ממ"ד של 75 מ"ר. כמו כן, מציעה התכנית שטחי שצ"פ, כיכר עירונית עם חניה ציבורית עילית מגוננת וכן 260 מ"ר שטח רצפות לצרכי ציבור במגרש המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית- מתחם "רחבת השקד" קרית אונו

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

508-0241869

מספר התכנית

6.911 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
	קואורדינאטה X	186911
	קואורדינאטה Y	663669

1.5.2 תיאור מקום	מצפון - רחוב רחבת השקד
	ממזרח - רחוב לוי אשכול
	מדרום - שצ"פ חלקה 548
	ממערב - רחוב עזר מרזוק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	השקד	קרית אונו
	36	השקד	קרית אונו
	12	השקד	קרית אונו
	18	השקד	קרית אונו
	16	השקד	קרית אונו
	10	השקד	קרית אונו
	32	השקד	קרית אונו
	20	השקד	קרית אונו
	8	השקד	קרית אונו
	26	השקד	קרית אונו
	34	השקד	קרית אונו
	28	השקד	קרית אונו
	14	השקד	קרית אונו

השקד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6495	מוסדר	חלק	500	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו. התכנית אושרה בוועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה ביום 20.9.16	כפיפות	תמא/ 3
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
01/03/1988		3531	תכנית זו מחליפה את תמ"מ 195 בתחום חלקה 500 בגוש 6495	החלפה	תממ/ 195



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי כהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/12/2018	טלי כהנא	19/11/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא		21/11/2018	אילנה קוטלר	21/11/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא		20/11/2018	טלי כהנא	18/06/2018		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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		ועדה מקומית קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311122	03-5311246	andabar@kiryatono.mu ni.il
	פרטי	אשדר חברה לבניה בע"מ		אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374200	03-6374203	Eliran_c@ashdar.co.il
	פרטי	א.כ. ענב בע"מ		א.כ. ענב בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	efi@ainav.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311122	03-5311246	andabar@kiryatono. muni.il
פרטי	אשדר חברה לבניה בע"מ		אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374200	03-6374203	Eliran_c@ashdar.co. il
פרטי	א.כ. ענב בע"מ		א.כ. ענב בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	efi@ainav.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי כהנא		כהנא אדריכלים	רמת גן	תע"ש	1	03-6131361		k- ad@zahav.net.il
	מודד	יאיר איזיבוצקי	542		חמד	חמד	125	03-9607316	03-9603067	moded@isbo utsky.com
	יועץ תחבורה	אילנה קוטלר		נווה אביב הנדסה	תל אביב- יפו	רופין	א 14	077-5230445	03-5279622	kotlari@gmai l.com



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מצב"ר	שטח רצפות מבונה לצרכי ציבור לשימוש גני ילדים, מעונות יום, מבני חינוך וקהילה.

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**

פינוי והריסת 104 יח"ד בארבעה מבני מגורים ומקלט, לצורך הקמת שני מבני מגורים הכוללים 195 יח"ד, כיכר עירונית, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח רצפות לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מס' יח"ד במתחם מ-104 יח"ד קיימות בבניה רוויה ל-195 יח"ד
- הקמת שני מבני מגורים האחד בגובה עד 24 קומות והשני עד 17 קומות, מעל קומת קרקע ובתוספת קומה סכנית.
- קביעת 20% מהדירות המתוכננות במתחם כדירות קטנות כמפורט בהוראות התכנית.
- קביעת שטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע של מבני המגורים.
- הקמת חניון תת קרקעי מתחת למגרש המגורים.
- הוספת שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית עם חניה עילית מגוננת והרחבת שטח ציבורי פתוח קיים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	6
ככר עירונית	1
מגורים ד'	2
שטח ציבורי פתוח	3, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	6
מבנה להריסה	ככר עירונית	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים די'	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5, 3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים די'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	6,911	100
סה"כ	6,911	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	491.71	7.11
ככר עירונית	737.48	10.67
מגורים די'	4,619.21	66.84
שטח ציבורי פתוח	1,062.6	15.38
סה"כ	6,911	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ככר עירונית
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים: מעבר להולכי רגל ואופניים, מתקני רחוב לרווחת הציבור, גינון ופיתוח, נטיעות, מעבר לרכב שירות וחירום, וחניה ציבורית עילית.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. שטח רצפות מבונה לצרכי ציבור כמוגדר בסעיף 1.9 3. חניון תת קרקעי
4.2.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גבהי המבנים עד 90 מ' מעל פני הכניסה הקובעת לבניין והכל ע"פ הנחיות מינהל התעופה האזרחית, וקו הגבלת בניה לגובה החל באזור.
ב	הוראות בינוי 20% מסך יחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטר. תותר חלוקה בחלק מקומת הקרקע לשתי קומות ללא תוספת שטח. תותר מבואת כניסה משותפת בשטח שלא יפחת מ- 40 מ"ר
ג	הוראות בינוי מצב"רים 1. לכל אחד מהשימושים הציבוריים תתאפשר גישה לחצר בקומת הקרקע. 2. מצב"רים יתוכננו בקומת הקרקע בלבד. 3. מיקומם הסופי של המצב"רים בקומת הקרקע ייקבע במסגרת אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.9
ד	הוראות בינוי 1. יותרו חדרי משחק משותפים בכל בניין לשימוש חדרי כושר, מועדון דיירים, אשר יירשמו כשטח משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין. לא ניתן לנייד שטחים אלה למטרות אחרות. 2. מיקום השטחים המשותפים לשימוש הדיירים יהיה בקומת הקרקע או מתחת לה בלבד. 3. מחסנים: תותר בניית מחסן אחד ליחידת דיור, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע (לרבות בגלריה). לא תותר בניית מחסנים בקומות מגורים שמעל קומת הקרקע.
ה	מרתפים 1. בכל המרתפים תירשם זיקת הנאה לדיירי שני הבניינים. 2. תתאפשר תכסית תת קרקעית של 100% עבור מרתפי חניה. ככל שלא ניתן יהיה להשאיר שטח

4.2	מגורים ד'
	<p>פנוי לחלחול מי נגר ניתן יהיה להחדיר באמצעות אמצעים טכנולוגיים כמפורט בהוראות תמ"א 4.ב/34. ניתן יהיה לשלב השצ"פ לחלחול. (ראה סעיף 6.5 בהוראות נוספות).</p> <p>3. הוספת עד שתי קומות מרתף חלקי או שלם, לשם התקנת מקומות חניה בהתאם לתקן, לא תהווה סטיה לתכנית זו.</p> <p>4. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>המרווחים בין שני מבנים סמוכים לא יפחת מ- 15 מ'</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מתא שטח 5 לתא שטח 3 ברוחב של 5 מ' כמסומן בתשריט. שטח עילי זה יישאר פנוי ופתוח לציבור.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>גינון, נטיעות עצי צל ומתקני רחוב לרווחת הציבור, פיתוח ותאורה, מתקני משחק, שטחי השהייה, חלחול והחדרת מי נגר עילי.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>לא תותר חניה מעל/מתחת לקרקע.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל, וכן נטיעות, מתקנים ומבנים לתנועה וחניה של אופניים.</p>
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(4) 960	3	3	3	(3)	4	19	72	80	64	21044	7800	(2) 3840	(1) 9404	1	2	מגורים	ד' מגורים
										310		50	260	1	2	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
(4) 1380	3	3	(3)	(5) 5	4	26	90	115	64	27169	9988	(2) 5520	(1) 11661	2	2	מגורים	ד' מגורים

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. 20% מסך יחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות בשטח עיקרי של כ- 63 מ"ר ובשטח כולל ממ"ד של כ- 75 מ"ר.

ב. יותר ניוד זכויות בניה על קרקעיות (שטח עיקרי, שטח שירות, מס' יח"ד) בין שני הבניינים בשיעור שלא יעלה על 15% - בכפוף לאישור הועדה המקומית

ג. יותר ניוד זכויות בניה תת קרקעיות בין שני הבניינים בשיעור שלא יעלה על 20% - בכפוף לאישור הועדה המקומית ובלבד שהיתר בניה לכל אחד מהבניינים יראה את כמות מקומות החניה הנדרשת לבניין נשוא ההיתר

ד. קו בניין למרתפים - "0"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל עד- 100 מ"ר מועדון דיירים וחדר כושר. שטחים המיועדים למועדון דיירים ולחדר כושר לא ניתנים לניוד למטרות אחרות וזכויות הבניה שלא ימומשו בעת הוצאת היתר הבניה יתכלו.

(2) השטח כולל מחסן אחד לכל יח"ד בשטח ממוצע של 6 מ"ר. ניתן יהיה לנייד שטח זה ביעוד מחסן למפלסים מתחת לכניסה הקובעת.

(3) מרחק בין שני הבניינים מינימום 15 מ'.

(4) מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד במוצע. סגירת מרפסת או צירופה לשטח הדירה תהווה סטיה ניכרת.

(5) לרחוב לוי אשכול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
<p>1. אסבסט- תנאי להיתר הריסה יהיה ביצוע סקר והצגת אישור של מהנדס / אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית. סקר אומדן וכמות אסבסט יבוצע ע"פ הנחיות הועדה המקומית.</p> <p>2. אקוסטיקה- תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע חוות דעת אקוסטית, אשר תוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, בה יפורטו:</p> <p>א. האמצעים למניעת מפגעים (לרבות רעש) בשלבי הבניה, ההתארגנות, הפעילות והפעלת הציוד, על מנת לעמוד בכל התקנים וההוראות.</p> <p>ב. האמצעים האקוסטיים הנדרשים להתקנה במעטפת הבניין, לעמידה בהמלצות הוועדה הבינמשרדית לרעש כבישים.</p> <p>ג. יש לבצע את המיגון האקוסטי הנדרש ע"פ חוות הדעת הסביבתית, בכפוף לביצוע בדיקה אקוסטית מעודכנת לעת הוצאת היתר בניה, על בסיס התכניות המפורטות ונתוני תנועה עדכניים, לרבות תכנית איוורור חניונים תת קרקעיים, בהתאם לתוצאות הבדיקה העדכנית, יקבע מיקום השימושים הרגישים בתוך המבנים, כך שלא יפנו - כל האפשר, לכיוון מערכת הדרכים הראשית והמיגון הנדרש בהתאם.</p> <p>3. פינוי עודפי עפר וטיפול בפסולת בנייה:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת הפרדה לשני זרמים (יבש/רטוב)</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון לתכנית פינוי פסולת הבניין לאתר מוסדר או גריסתה לשימוש חוזר בתחום האתר.</p> <p>4. פסולת ביתית - תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לאגף התברואה והמלצותיו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>	
6.2	בניה ירוקה
הבניה תעשה ע"פ התקן התקף לבניה ירוקה.	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>תירשם זיקת הנאה עילית להולכי רגל בתחום המגורים כמפורט בסעיף 4.2.2' להוראות התכנית.</p>	
6.4	הוראות פיתוח
<p>1. נטיעות יפוזרו לאורך הרחובות בגבול התוכנית, לאורך הדרכים השצ"פ ובשטחים בין המבנים בתוך מגרשי המגורים.</p> <p>2. שבילים, מעברים ומדרכות, יהיו מוצלים ע"י נוף עצים בוגרים, ומרחק נטיעה בין העצים לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>3. עומק אדמה גננית לשתילת עצים מעל המרתפים באזורים פנויים מתכסית עילית יהיה לפחות 2.0 מ' עד פני הקרקע הסופיים המגוננים, אף אם הם ניתנו באמצעות בתי גידול עיליים.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
במגרש מגורים תתאפשר תכסית תת קרקעית של 100% עבור מרתפי חניה.	

ניהול מי נגר	6.5
<p>ככל שלא ניתן יהיה להשאיר שטח פנוי לחלחול, ניתן יהיה להחדיר באמצעות אמצעים טכנולוגיים, כמפורט בהוראות תמ"א 4/ב/34 ולשלב השצ"פ לחלחול. יותרו 15% פנויים לחלחול מסך שטח התכנית.</p> <p>1. ככל שיווצר שטח פנוי שאין מתחתיו מרתף בנוי, הוא ישמש כשטח פתוח להשהייה וחלחול.</p> <p>2. נגר הנוצר בשטח הפתוח יתועל באמצעות שיפועי השטח בזרימה עילית להשהייה וחלחול טבעי בשטחי השהייה ובשטחים המגוננים הפתוחים.</p> <p>3. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים. חל איסור על חיבור מערכות ניקוז גגות המרתפים למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>4. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז ומערכות הביוב.</p> <p>5. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.</p> <p>6. חצרות הבניינים יתוכננו לאיגומם של מי הגשמים ולהשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל תא שטח. ניתן לבנות גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים. תותר הפניית עודפי נגר לצרכי השהייה, בהתאם לנספח הנדסי - נופי מפורט לניהול מי נגר וניקוז ובאישור הועדה המקומית. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.</p> <p>7. בורות חלחול ופתרונות הנדסיים אחרים להחדרה והשהיית מי נגר יתואמו מול רשות המים.</p> <p>8. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>9. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גננית.</p> <p>10. ככל הניתן יבוצעו במפלס הקרקע, משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרוייקט והבטחת הטיפול הנדרשים לקיום הצמחייה.</p> <p>2. 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</p> <p>3. 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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. אין לבצע כל חפירה במרחק 4 מ' לפחות מעצים שהוגדו לשימור.</p> <p>עצים המסומנים לשימור:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

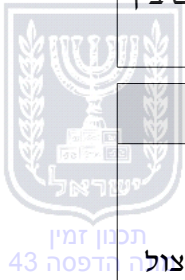


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודות בניה 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.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי / עירוני.</p>	



סקר סייסמי	6.7
<p>1. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתכנית זו או חלק ממנה יהיה הגשת חו"ד המתבססת על סקר תגובות אתר לבחינת הגברת שתית חריגה.</p> <p>2. תנאי להיתר חפירה בשטח התכנית יהיה הגשת דו"ח גיאוטכני המבוסס על ביצוע קידוחי ניסיון ופיזומטרים לקביעת סכנת התנזלות.</p> <p>3. ככל שימצאו בסקר תגובות אתר/בדו"ח הגיאוטכני ממצאים המחייבים נקיטת פעולות, תוצג לוועדה המקומית תכנית לביסוס של המבנים, המתקנים ו/או התשתיות או הסתם, בתאום בין האדריכל, מהנדס הקונסטרוקציה ויועץ הקרקע של הפרויקט.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>לא יוצא היתר בניה לתוכנית זו אלא לאחר מילוי כל התנאים המפורטים להלן :</p> <p>1. תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים וכן אומדן עודפי חפירה וחלופות פינוי או ניצול העודפים לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי - נופי שיחול על כל שטח התכנית. אשר יכלול פירוט מקום ומפלס כניסה לבניינים, פירוט חומרי גמר הפיתוח, פתרונות אשפה, חניה, ביוב, ניהול מי נגר וניקוז (הכולל חתכים המראים את שיפוע גג המרתפים ושיבטיחו כי הנגר מתנקז מגג המרתף אינו חודר למערכת הניקוז העירונית), קווי מים, מתקנים לאספקת גז, חשמל, תאורה, נטיעות, גדרות וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>4. תנאי להיתר בתא השטח אשר בו מצויין מבנה להריסה יהיה הבטחת הריסת המבנה.</p> <p>5. הגשת חוות דעת אקוסטית, לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהיה שילוב של תכנית ניהול מי נגר הנדסית-נופית מפורטת במסמך העיצוב האדריכלי - נופי ובתכנית פיתוח, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת פיתוח השצ"פ בהתאם למסמך העיצוב האדריכלי והנופי.</p>	



חניה	6.9
<p>1. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה ויהיה תקן מירבי ובכל מקרה מספר מפלסי החניה לא יעלה על שישה. חניה לרכב דו גלגלי ולאופניים לפי תקן החניה התקף לעת מתן היתר.</p>	

6.9	חניה
<p>2. החניה למגורים תהיה בתת הקרקע בלבד. 3. הוספת עד שתי קומות מרתף לא יהווה סטיה ניכרת לתכנית זו. 4. החניה עבור המצב"רים תינתן בתחום החניה הציבורית שבכיכר העירונית</p>	



6.10	תשתיות
<p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר), ביוב ומים תהיינה תת קרקעיות. באזורים בהם לא ניתן למקם את מתקני התשתיות בתת הקרקע, ובאישור הועדה המחוזית, ניתן יהיה למקם מתקני תשתית מעל הקרקע.</p>	

6.11	מגבלות בניה לגובה
<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. 3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 5. הגובה המירבי של המבנים 90 מ', מעל מיפלס הכניסה הקובעת, כולל חדרי יציאה לגג, חדרי מדרגות, חדר מכוונות מעליות, מתקנים סולריים, והכל בכפוף לאישור מינהל תעופה האזרחית.</p>	



6.12	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לקבלת היתר לבניין מס' 2	הריסת שני הבניינים הקיימים המזרחי והדרומי
2	תנאי לקבלת היתר לבניין 1	הריסת שני הבניינים הקיימים הצפוני והמערבי



7.2 מימוש התכנית

<p>1. תוך 15 שנים ממתן תוקף לתכנית 2. אם לא יוצא היתר בניה לבניין ראשון לפי תכנית זו תוך 5 שנים, התכנית תבוטל 3. בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות</p>	
--	--