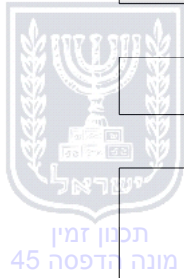


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 508-0199497**

**קא/322/ג - "שכונת נאות אריאל שרון - מתחם ג"**



**מחוז** תל-אביב  
**מרחב תכנון מקומי** קרית אונו  
**סוג תכנית** תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת למתחם ג' כפי שהוגדר בתכנית המתארית קא/322, התכנית ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של קרית אונו, בין דרך מס' 471 (מכבית) מצפון, דרך מס' 4612 (שד' אהרון קציר) ממזרח וכפר אז"ר מדרום.

התכנית מוגשת מכח ועפ"י הוראות התכנית המתארית קא/322 אשר הגדירה ארבעה מתחמים: א' ב' ג' ד', ועפ"י הבינוי והקצאת השטחים לצרכי ציבור כפי שפורטו בתכנית הצל לתחום התכנית המתארית קא/322. התכניות המפורטות עבור יתר המתחמים כבר אושרו.

התכנית מציעה שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה וכן שטח מבונה לצורכי ציבור. המגורים ירוכזו בשני מגדלים הכוללים כ-200 יח"ד אותן ניתן יהיה להמיר למעונות סטודנטים ו/או דיור מוגן. המגדלים בני 25 ק' ו-32 ק', מעל קומות מסד. התכנית מקצה 1,200 מ"ר לצרכי ציבור בקומות המסד, ומוסיפה זכויות בסך 3,000 מ"ר למסחר ותעסוקה. התכנית מייצרת חיבור להולכי רגל בין השכונה לדרך מס' 4612 (שד' אהרון קציר).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קא/322 ג - "שכונת נאות אריאל שרון - מתחם ג"

508-0199497

מספר התכנית

26.575 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג 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	קרית אונו
קואורדינאטה X	185450
קואורדינאטה Y	663500

### 1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום בדרכים: דרך מס' 471 "מכבי" וחלקה 176 בגוש 6178 בצפון, חלקה 31 בגוש 6178 במערב, שד' אהרון קציר וחלקה 30 בגוש 6178 במזרח, כפר אז"ר חלקות 55,56 בגוש 6178 בדרום.

### 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
		שד קציר אהרון	קרית אונו

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6178	מוסדר	חלק	60-62	57-59

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ג	קא/ 322

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת גן



## 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/3 תחולנה על תכנית זו.	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
30/12/2001	871	5042	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתא/16 ממשיכות לחול.	שינוי	מתא/16
03/09/2009	5565	5994	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/322 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/322
30/01/2012	2338	6369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/412 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/412



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		88	14/05/2013	רון לשם	06/08/2017	חוות דעת סביבתית	לא
מים	רקע		17	15/05/2013	יוסי שיפריס	05/07/2016	מערכת אספקת מים - פרשה טכנית קא/322	לא
ניקוז	רקע		11	14/12/2016	יעקב חיים	24/04/2017	נספח ניקוז קא / 322 (דו"ח מתוקן)	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		6	10/10/2016	טל גליקמן	05/06/2017	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	13/07/2017	יוסי סיון	13/07/2017	נספח בינוי ונוף	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	16/07/2017	רחלי טרייסטמן	18/07/2017	טבלת הקצאה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	1	15/03/2015	דוד אילת	05/07/2016	נספח נופי קא / 322	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500		10/10/2016	טל גליקמן	30/10/2016	תרשים סקר עצים בוגרים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	16/07/2017	רחלי טרייסטמן	18/07/2017	נספח לטבלת הקצאה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	04/03/2015	אבירם אגאי	07/08/2017	נספח תנועה	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	01/08/2012	יעקב חיים	13/08/2017	נספח תשתיות קא / 322	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	05/06/2014	יוסי סיון	16/06/2016	נספח מצב מאושר	לא

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		קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311166	03-5311246	andabar@ki ryatono.mu ni.il
	פרטי			אחי נאמנות	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	1	02-6406444	02-6480417	tzaly@arled an.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311166	03-5311246	
פרטי			אחי נאמנות	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	1	02-6406444	02-6480417	

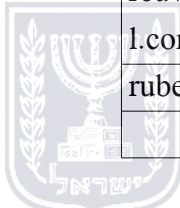
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אביבה אייזנשטיין			גבעתיים	בורוכוב	31 א	03-6957191	03-6957980	modies@netvision.n et.il
בעלים		חמדה באום			גבעתיים	בורוכוב	44 א	03-6731991	03-6731002	baum47@gmail.com
בעלים		אייל בהרד			כפר אז"ר	העצמאות	14	03-6957191	03-6957980	baharad@netvision. net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
baharad@netvision.net.il	03-6957980	03-6957191	14	העצמאות	כפר אז"ר			ענת בהרד		בעלים
guy.benyossef@gmail.com		03-6995426	34	עגנון ש"י	תל אביב-יפו			מיטל פרחה בן יוסף ראובן		בעלים
avi@arledan.co.il	02-6480417	02-6406444	39	השיירות	ירושלים			אורנה בר אל		בעלים
ibarel@shalon.co.il	03-6957980	03-6957191	7	רומנו	תל אביב-יפו			אתי בר אל		בעלים
mbarel@shalon.co.il	03-6957980	03-6957191	22	רימון	רמת אפעל			מיכאל בר אל		בעלים
baharad@netvision.net.il		03-6957191	14	העצמאות	כפר אז"ר			עירית ברקוביץ		בעלים
areuven@bezeqint.net		03-6993679	26	מיכאל (נאמן)	תל אביב-יפו			אבי ראובן		בעלים
reuven.yaniv@gmail.com		03-7449163	38	עגנון ש"י	תל אביב-יפו			יניב ראובן		בעלים
rubensi@walla.com		09-9581797	25	שלוה	הרצליה			רון ראובן		בעלים
	02-5631326	02-5631470	1	שמעוני	ירושלים			יצחק רובין		בעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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	יוסי סיון	4055	יסקי-מור-סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
מודד	מודד	קובי זייד	596	ק. זייד, ש. זייד ובניו	רמת גן	זיבוטינסקי	35	03-7511818	03-7511551	matanzaid@geomap.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מהנדס	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
שמאות מקרקעין	שמאי	רחלי טרייסטמן	382	טרייסטמן אגמי	לוד	ערבה	3	03-5372526		reli@traistman.co.il
יועץ לנספח בינוי ונוף	יועץ נופי	יורם מילר	14900	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	mbtlv@miller-blum.co.il
עורך חוות דעת סביבתית	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אגרונומיה	סוקר עצים	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781		glikmans@zahav.net.il
עורך נספח נופי לתכנית קא/322	יועץ נופי	דוד אילת	4992444	תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733649	03-9773090	Office@minadd.com
עורך נספח תשתיות לתכנית קא/322	יועץ תשתיות	יעקב חיים		מלון מהנדסים יועצים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	jacob@malin-eng.com
עורך פרשה טכנית מערכת אספקת מים לתכנית קא/322	מהנדס	יוסי שיפריס	12634	י. שיפריס מהנדסים יועצים	חיפה	כיאט	6	04-8650396	04-8650390	office@shifris.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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
קומות המסד	שתי הקומות מעל מפלס המדרכה בחזית המבנה.
קומות מעבר	הקומה מעל קומת המסד.

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 לאיחוד וחלוקה, לצורך הקמת שני מגדלים לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט של מתחם ג' הכולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, קביעת הוראות בניה וזיקת הנאה.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים, מסחר ותעסוקה.
3. הגדלת מספר יח"ד במתחם מ- 167 יח"ד מתאריות ל- 200 יח"ד במסגרת שטחי הבניה העיקריים שנקבעו בתכנית קא/ 322 וקביעת שטחי מרפסות ושטחי שירות מעל ומתחת לקרקע בהתאם.
4. מתן אפשרות להמיר זכויות הבניה ממגורים למעונות סטודנטים ו/או דיור מוגן.
5. קביעת מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה וכן שטח לשצ"פ, שפ"פ, ושטח עיקרי מבונה לצרכי ציבור.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501, 601, 602
מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B
שטח ציבורי פתוח	403, 404

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	602, 601, 501
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	101C
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	404, 403
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	101C
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B
טיפול נופי	דרך מאושרת	602, 501
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	404
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B
ציר	דרך מאושרת	501
ציר אופניים	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
ציר אופניים	שטח פרטי פתוח	101C
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	403
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	501
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	101B, 101C, 102B
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	602, 501
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	404
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	602, 601, 501

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,761	51.78
דרך מוצעת	2,502	9.42
מגורים מיוחד	9,111	34.28
שצ"פ לפיתוח נופי	1,201	4.52
<b>סה"כ</b>	<b>26,575</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,964.73	63.16
מגורים מסחר ותעסוקה	6,925.91	25.78
שטח פרטי פתוח	1,841.02	6.85
שטח ציבורי פתוח	1,129.6	4.21
<b>סה"כ</b>	<b>26,861.27</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. טיפול נופי:</p> <p>1. השטח ישמש כאזור חיץ בין הדרכים 4612, 471 לבין ייעודי המגורים, מסחר ותעסוקה.</p> <p>2. במפלס הקרקע יותרו אלמנטים אקוסטיים, אלמנטים לתאורה, שילוט, ריהוט רחוב כגון ספסלים, פרגולות/מצללות וכד'.</p> <p>ב. גינון.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ד. פיסול רחוב.</p> <p>ה. בתת הקרקע יותרו מעבר קו מקורות, מעבר תשתיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. בתא שטח 404:</p> <p>1. בשטח הטיפול הנופי יותרו עבודות גינון ופיתוח, כולל קירות תומכים, עיבוד פני השטח, נטיעות, סוללות אקוסטיות וכד'.</p> <p>2. בשטח הטיפול הנופי יותרו עבודות פיתוח לצורך הקמת טיילת נופית, הכוללת שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל, שטחי גינון וכד'.</p> <p>3. לא תותר הקמת מבנים כלשהם בשטח הטיפול הנופי, למעט בניה לצרכים אקוסטיים.</p> <p>4. תכנון הרצועה על מרכיביה יהווה חלק ממסמך עיצוב אדריכלי נופי, כמפורט בסעיף 6.1.1 בהוראות.</p> <p>ב. בתא שטח 403:</p> <p>1. פיתוח רצועת השצ"פ יהיה בהתאמה ובהמשך לפיתוח רצועת דרך 4612.</p> <p>2. יותרו עבודות גינון ופיתוח כולל עיבוד פני השטח ונטיעות.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. מותרת העברת תשתיות בתת-הקרקע עבור מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, מתקנים הנדסיים וכיו"ב.</p> <p>2. לא יותרו חדרי שנאים או חדרי מיתוג או/חיבורי חשמל בין עיליים ובין תת-קרקעיים.</p> <p>3. ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבנין לדרך ארצית מס' 471 (75 מ' מציר הדרך) יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>4. בתא שטח 404 תחום קו הבנין לדרך ארצית מס' 471 ישמש להעברת קו מים של חברת מקורות, בתחום קו הבנין לדרך ארצית מס' 471 יותר שימוש להתקנת ותחזוקת הצינור כמפורט בסעיף 6.8</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. במפלס הקרקע יותר פיתוח סביבתי וריהוט גן ורחוב על-פי תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ב. נטיעות עפ"י מסמך המדיניות המחוזי "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני".</p> <p>ג. תאורה.</p> <p>ד. ניהול מי נגר.</p>

	<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
ה. בתת הקרקע תותר חניה ובנוסף חניות אופנים ושרותים נלווים בהתאם, חדרי טרנספורמציה, חשמל, גנרטור וחדרי תקשורת.		
	<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. פיתוח תא שטח 101C יהיה בהתאמה ובהמשך לפיתוח תא שטח 403. 2. לא תותר הקמת גדרות בתחום השפ"פ.
	ב	<b>חניה</b> 1. בתת הקרקע בתאי שטח 101B ו 102B תותר חניה אשר תהווה חלק מהחניון השייך לתאי שטח 101A ו 102A. החניה תותר כהמשך לחניון התת קרקעי עבור יעוד למגורים מסחר ותעסוקה. 2. הוראות החניה בתת הקרקע תהינה בהתאמה למגרשי המגורים מסחר ותעסוקה.
	ג	<b>תשתיות</b> 1. תותר העברת תשתיות בתת-הקרקע עבור מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, מתקנים הנדסיים וכיו"ב. 2. לא יותרו חדרי שנאים או חדרי מיתוג או/חיבורי חשמל בין עיליים ובין תת-קרקעיים.
	ד	<b>זיקת הנאה</b> בהתאם לאמור בסעיף 6.16, להלן.
	<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א. תוואי למעבר רכב, הולכי רגל, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך. ב. טיפול נופי. ג. ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרכים 471, 4612 יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובהסכמת החברה הלאומית לדרכים. ד. חדר טכני לשימוש הרק"ל.		
	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>תנועה</b> 1. לא תותר גישה לכלי רכב מדרכים 471, 4612 למגרשים ולשצ"פ. 2. לא תבוצע עבודה כלשהי בתחום רצועת דרך 471 ומחלף הדרכים 471, 4612 אלא לאחר קבלת אישור חב' נתיבי ישראל.
	ב	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. יבוצע טיפול נופי בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והנוף. 2. יינטעו עצים לאורך הדרכים, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן. 3. מיקום שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים יהיו כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי והנוף.
	ג	<b>תשתיות</b> 1. ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרכים 471, 4612 יותרו שימושים על-פי הוראות

4.3	דרך מאושרת
	<p>תמא/3 ובתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>2. בתאי שטח 501, 601, 602 תותר הקמת חדר טכני לשימוש הרק"ל, שטח זה (עיקרי ושירות) יהיה בנוסף לזכויות הבניה המופיעות בטבלה בסעיף 5 ובהתאם להנחיות מתכנני הרק"ל. לזכויות הבניה, מאפייני החדר הטכני ומיקומו הסופי ייקבעו בכפוף להוראות תת"ל/70/א.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי בנין לדרכים 4612, 471 כמסומן בתשריט, הינם לבניה עילית ותת קרקעית. בתחום קווי בנין אלו לא תותר כל בניה למעט תשתיות כמופיע בסעיף 4.3.2 ג.</p>
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. לא יותר ניקוז המתחם או חלקים ממנו לתחום רצועת דרך 471, אלא לאחר קבלת אישור חב' נתיבי ישראל.</p>

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בקומות המסד: תעסוקה- משרדים, תעשייה עתירת ידע ובלתי מזהמת, שרותים פיננסיים ואישיים, מסחר, בתי אוכל, מועדון בריאות וספורט, אולמות כנסים וארועים, שירותי חינוך, שרותים רפואיים.</p> <p>ב. בקומת המסד העליונה יוקצה שטח עיקרי עבור מבנים ומוסדות ציבור לשימושי חינוך, תרבות, קהילה ומוסדות עירוניים. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p> <p>ג. בקומת מעבר: יותרו שימושים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, ושימושי שירות נוספים. לא יותרו מגורים ומחסנים בקומת המעבר.</p> <p>ד. מגורים בכל הקומות שמעל קומות המסד.</p> <p>ה. ניתן יהיה לאפשר שימושים למעונות סטודנטים ודיור מוגן בקומות המגורים. בשימושים לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים תהיה חובת בנית ממ"קים ולא תתאפשר הקמת ממ"דים נפרדים ליחידות.</p> <p>ו. במסגרת שטחי השירות - מחסנים לכל יח"ד בקומות מרתף בלבד, בתנאי שתירשם הצמדה ליחידת דיור באותו בנין.</p> <p>ז. חניות ובנוסף חניות אופנים ושרותים נלווים בהתאם, יהיו בתת הקרקע.</p> <p>ח. בקומות מרתף וקומות כניסה - חדרי טרנספורמציה, חשמל, גנרטור וחדרי תקשורת.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. גובה זה כולל שתי קומות מסד, קומת מעבר, קומות טיפוסיות וקומת מתקנים טכניים גבוהה.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>4. הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה האבסולוטי, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת כמופיע בתשריט.</p>

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>2. קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לסעיף 6.5.</p> <p>3. קו בניין וקו בנין תת קרקעי למגרשים הגובלים בשד' אהרון קציר ובדרך ארצית מס' 471, כמופיע בתשריט.</p> <p>4. המרחק בין המבנים שבתאי שטח 101A ו 102A לא יפחת מ-20מ' בחלקה הרחב של הכיכר הציבורית.</p>
ג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.5, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. ייקבעו לפחות 20% יח"ד עבור דירות קטנות בגודל 63 מ"ר + ממ"ד. שיפוזרו בתמהיל דומה בין שני הבניינים, אלא אם אחד מהבניינים יוקצה ל"דיור מיוחד".</p> <p>2. ניתן יהיה לרכז את יחידות הדיור הקטנות במגרש 102A.</p> <p>3. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבניין ובאזור הכניסה.</p> <p>4. קומות הגג של המסד תפותח כחזית חמישית ותתפקד כחצר משותפת לכלל משתמשי המבנה. קומות הגג תכלול מתקני משחק, הצללות וכדומה, ותרשם כשטח משותף. תתאפשר גישה ממועדון הדיירים לשטח המשותף.</p> <p>5. מיגון אקוסטי בהתאם לאמור בסעיף 6.17.1 להלן.</p> <p>6. מבני המגורים ימוקמו מעל קומות המסד המתוכננות, בחלקו הדרומי של המגרש, מרוחק עד כמה שניתן מהכביש.</p> <p>7. גני ילדים ימוקמו בחלקו הדרומי של המגרש, חצרות הגנים יופנו לכיוון דרום הנגדי לכביש.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בהתאם לאמור בסעיף 6.16, להלן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
												שרות	עיקרי					
1320	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 36	(2) 125.5	22.8	110	(1) 60	(1) 12324	5000	11780	3805	101A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
												400	2000		101A	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
												103	770		101A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
					4						4088			1022	101B		שטח פרטי פתוח	
1080	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(6) 29	(5) 108	28.9	90	(1) 50	(1) 9970	4500	6630	2960	102A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
												200	1000		102A	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
												57	430		102A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
					4						628			157	102B		שטח פרטי פתוח	

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:

- לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע למעל לפני הקרקע
- קו בנין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לסעיף 6.5
- ניתן להמיר את זכויות הבניה למגורים כולן או חלקן למעונות סטודנטים ו/או דיור מוגן
- 20% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות בגודל של 63 מ"ר + ממ"ד
- במסגרת שטחי השרות מתחת הכניסה הקובעת - מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

6) סגירת מרפסות או צירופן לשטח הדירה יהוו סטייה ניכרת

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

(1) עבור כלל השימושים במגרש.

(2)  $+125.50 \sim$  יחסי =  $+177.00 \sim$  אבסולוטי.

(3) 32 ק' + ק' מעבר מעל 2 קומות מסד + ק' מתקנים טכניים גבוהה.

(4) כמופיע בתשריט.

(5)  $+108.00 \sim$  יחסי =  $+158.70 \sim$  אבסולוטי.

(6) 25 ק' + ק' מעבר מעל 2 קומות מסד + ק' מתקנים טכניים גבוהה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.1.1 אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי נופי לכל תא שטח בנפרד בקני"מ 500:1 בתאום עם מהנדס הועדה המקומית שיכלול בין היתר:
- העמדת מבנים ובכלל זה שטחים המשמשים לצרכי ציבור, מרווחים, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתיכים.
  - קביעה מדויקת של סימון זיקות ההנאה בהתאם למוצג בתשריט והאמור בסעיף 6.16 להלן. תכנון זמין מונה הדפסה 45
  - מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל.
  - העלאה והורדה של נוסעים בשטח למבני ציבור.
  - מערך כבישים, שבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר, כולל חצרות המבנים.
  - רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
  - פתרונות לפינוי פסולת ביתית אשפה וגזם בהתאם לאמור בסעיף 6.17.5, להלן.
  - צוברי גז.
  - תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
  - פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות.
- יא. הוראות לנטיעת עצים ברצף צל, לרבות בשצ"פ לאורך דרך מכבית (דרך 471) ושד' אהרון קציר (דרך 4612) בהתאם למסמך המדיניות המחוזי "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני".
- מערך תשתיות יבשות ורטובות.
  - חיבורי תשתית למערכות עירוניות ומבני תשתית.
  - תקשורת:
- מערך תשתיות של תקשורת כולל העמדה עקרונית של ארונות חלוקה ראשיים כגון ארון NGN של בזק, ארונות סיבים אופטיים של הוט וכו'.
- חשמל:
- פריסת תחנות טרנספורמציה ופילרי חלוקה ראשיים כפי שיתואמו עם הח"י.
- 6.1.2 מיגון אקוסטי:
- הגשת חו"ד אקוסטית לנושא מיגון אקוסטי דירתי למגורים ומניעת רעש ממערכות מכאניות, רעש מפעילות צפויה במבנה וכן רעש בשלב ההקמה. חו"ד תוגש לבדיקת היחידה הסביבתית ותאושר על ידה. תינתן התייחסות גם לאפשרות של כניסת עסקים כגון פאבים ומועדונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
  - לא יינתנו היתרי בניה למגורים בתחום התכנית, כל עוד לא יבוצעו המגוונים האקוסטיים, לרבות אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש מדרך 471, ולהפחתת רעש מפעילות מערכות מכאניות במבני משרדים ומסחר, לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. מימוש הפתרונות האקוסטיים לרבות המגוונים האקוסטיים הדירתיים יהיו תנאי בהיתרי הבניה ויבוצעו ע"י מקבלי ההיתר.
- 6.1.3 בטיחות טיסה:
- אישור רשות התעופה האזרחית.
  - קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה.
- 6.1.4 אישור מפה לצרכי רישום.
- 6.1.5 מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות:

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת תכנית לניהול אתר לאישור מהנדס העיר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול אמצעים לצמצום מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.</p> <p>6.1.6 פסולת בנין:</p> <p>א. הגשת תכנית לניהול אתר לאישור מהנדס העיר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בהתאם להנחיות "תכנית אב לפסולת בנין" של מחוז ת"א או עפ"י הנחיות מינהל התכנון המאוחר מביניהם.</p> <p>ב. לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005."</p> <p>ג. הערכת מהנדס של כמויות פסולת הבנין, וחווה התקשרות עם אתר פסולת מוסדר התואם את נתוני הצהרת המהנדס לענין כמויות צפויות של פסולת בנין.</p> <p>6.1.7 חדרי אשפה:</p> <p>הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים (יבש/רטוב) לאישור מהנדס העיר.</p> <p>6.1.8 בניה ירוקה:</p> <p>הגשת מסמכים לבניה בת קיימא ויעילות אנרגטית על פי מסמך המדיניות ליישום בניה ירוקה ופתוח על בסיס עקרונות בני קיימא במחוז ת"א (דצמבר 2008).</p> <p>6.1.9 המפלסים המסומנים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד, המפלסים הסופיים יקבעו בתכנית הפיתוח שתוגש בעת מתן היתר הבניה בכפוף לסעיפים 6.3 וסעיף 6.4 בהוראות.</p> <p>6.1.10 הגשת תכנית למשרד הבריאות והוועדה המקצועית למים וביוב של תחנת שאיבה לביוב שתוקם בתחום תכנית קא/322/א.</p> <p>6.1.11 לעת הוצאת ההיתר, יש להבטיח רישום זיקות ההנאה בהתאם לקבוע במסמך עיצוב אדריכלי זה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>6.2.1 תקן החניה לרכב, לרבות לנושא אופנועים ואופניים יהיה ע"פ התקן הארצי התקף.</p> <p>6.2.2 ככלל, לא תתוכננה חניות עוקבות. במידה ובשל תכנון מקומות החניה, ללא חניות עוקבות, תידרש תוספת שטחי שירות או קומות מרתף, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר זאת, מבלי שהדבר ייחשב כסטייה מתכנית זו. על אף האמור לעיל, מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לאשר חניות עוקבות בשיעור שלא יעלה על 12% מכלל מקומות החניה בהתאם לנתוני השטח.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>בטיחות טיסה - משרד הבטחון:</p> <p>א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן אן מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p>	<p><b>6.4</b></p>



תכנון זמין  
הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

6.4	מגבלות בניה לגובה
	<p>א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה מכח המישור הקוני המוגדר עבור נתב"ג, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ג. יש ליידע את יזם הפרויקט ומבצע הפרויקט בנוגע להגבלת גובה עגורנים/מנופים.</p> <p>ד. לא יאושרו עגורנים ומנופים החורגים מהגבלות הבניה החלות על התכנית בגין תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>ו. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. תישמר תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף של לפחות 15%, משטח שני מגרשי המגורים יחד, בכפוף להבטחת פתרונות להחדרת מי נגר עילי על פי צורך ובהתאמה לתמ"א 34/ב/3.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>ג. יש להשתמש במקומות המסומנים בנספח הבינוי והנוף עבור קליטת מי נגר והחדרתו בתחום גינון מקומי. מי נגר ומרזבים יופנו אל מעל תקרת המרתפים, להשהייה וויסות, ומשם אל קידוחים מקומיים ו/או אל שטחי הגינון והשטחים הפתוחים ורק עודפי נגר יוזרמו אל המערכת העירונית. מערך התכנון ע"י הידרולוג ובאחריותו.</p> <p>ד. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ה. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ו. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל בתחומי מעברים ושבילים.</p> <p>ז. תישמר הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז והתיעול למערכת הביוב. לא תותר הזרמת נגר אל מערכת הביוב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

6.6	חשמל
	<p>א. כל מערכות החשמל החדשות בשטח התכנית יבוצעו במשק תת קרקעי.</p> <p>ב. יבוצעו תחנות טרפו באזור מגורים, מסחר ותעסוקה בתאום עם חברת החשמל והועדה המקומית.</p> <p>ג. תותר הקמת פילרי רשת של חברת חשמל וארונות חלוקה של חברת בזק והוט בגבולות מגרשים כך שחזית הפילר הפונה לשטח הציבורי ועיקר הפילר במגרש הפרטי בתאום עם חברת חשמל והועדה המקומית (עפ"י כללי המשרד להגנת הסביבה)</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

6.7	תקשורת
	<p>א. תשתיות תקשורת של חברות כגון בזק והוט יהיו כמשק תת קרקעי בלבד, חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע/מרתף של בנייני המגורים ו/או באזורי מסחר.</p>

6.8	תשתיות
	<p>א. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין</p>

<p><b>תשתיות</b></p> <p>לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים, אלא באישור חברת "מקורות".</p> <p>ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. לחברת "מקורות" תישמר גישה לאורך קו המים לצורך עבודות תחזוקה וטיפול בתקלות.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>ביוב</b></p> <p>א. למערכת הביוב העירונית יוזרמו שפכים באיכות שפכים ביתיים בלבד.</p> <p>ב. בעבור שימושים מסחריים יבוצע טיפול מקדים בתחום הבנין בהתאם למפורט להלן:</p> <p>1. למטבחים נדרש להתקין מפריד שומן.</p> <p>2. לחדרי אוכל - תוספת מחסומי רצפה.</p> <p>3. בכל מבנה בו מתוכננים השימושים לעיל, נדרשת הכנת תכנית מפורטת המתארת את התקנות הביוב הנדרשות לשימוש המסחרי, וזאת לאישור משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.10.1 העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם.</p> <p>6.10.2 על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>6.10.3 נספח שמירה על עצים בוגרים הינו מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת 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 .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX, יכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח, הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תיאום עם נת"ע:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע.</p> <p>ב. לא תותר הנחת תשתיות בין עיליות ובין תת-קרקעיות, בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה ובתחום השטח המיועד לחדר הטכני בתאי שטח 501 601 602 אלא לאחר תאום עם נת"ע בשלב תכניות ההיתר. ג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>ד. בתא שטח 403 תותר הקמת חדר טכני לשימוש הרק"ל. זכויות הבניה, מאפייני החדר הטכני ומיקומו הסופי ייקבעו בכפוף להוראות תתל/70/א'.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק.</p>	<p><b>6.12</b></p>

<p><b>6.13 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, לרבות שטחים מבונוים, יופרשו לטובת הציבור בהתאם להוראות החלוקה החדשה על פי סימן ז' לפרק ג לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.</p>	
<p><b>6.14 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-100,000 מ"ק, יוכן לתכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה. באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-50,000 מ"ק, יצורף לבקשה להיתר נספח הכולל הוראות לטיפול בחומרי החפירה, שינועם ופנויים לאתר וויסות או הטמנה.</p>	
<p><b>6.15 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p><b>6.16 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. בתאי שטח 101A, 102B, 101B, 101C במקומות המסומנים בתשריט לכיכר ציבורית ולמעבר לכיכר הציבורית תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור לאחר אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי. 2. בתאי שטח 101A, 101B, 102A, 102B במקומות המסומנים בתשריט לאורך כביש מס' 3, תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור לעת מתן היתרי הבניה. 3. במקומות המסומנים בתשריט למעבר כלי רכב תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה לעת מתן היתרי הבניה. בתא שטח A102 במקום המסומן בתשריט תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה לטובת תא שטח 101A לצורך כניסת כלי רכב והולכי רגל. ככל שהבניה בתא שטח 101A תקדים את הבניה בתא שטח A102 תתאפשר גישה זמנית מדרך מספר 3, בכפוף לאישור מהנדס העיר. 4. בשלב תכנית העיצוב האדריכלי תותר גמישות ושינויים במיקום המדויק של זיקות ההנאה.</p>	
<p><b>6.17 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>6.17.1 מניעת מטרדי רעש 1. מיגון אקוסטי א. למבני מגורים במגרשים 101-102 נדרש תכנון למיגון אקוסטי במעטפת המבנה. כושר הפחתת הרעש הנדרש בשלב זה: בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית עם קווי ראייה לכבישים 30 dbA בחזית הדרומית 25 dbA פרטי המיגון האקוסטי, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגוני תריסים, וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי לעת התכנון המפורט בהתאם לפרטי המבנה. ב. אמצעים נוספים מומלץ לבחון בתכנית את האמצעים האקוסטיים הבאים, שיגרמו להפחתת רעש נוספת בחזיתות המבנים. לדוגמא, בניית מרפסות בחזיתות המבנים הפונות לכבישים, בעלות מעקה קשיח (מעל 25 ק"ג/מ"ר) שיהווה אלמנט מיסוך להפחתת הרעש. 2. מניעת מטרדי רעש בשלב עבודות ההקמה א. הגבלות שעות העבודה על מנת לצמצם ככל האפשר את מידת המטרדים הצפויים מפעילות בשלב הקמת הפרויקט (מפעילות מובילי עפר כבדים, טרקטורים, ציוד בנייה וכו') למגורים בסביבה, יש להקפיד על שעות העבודה המקובלות כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992סעיף</p>	

## 6.17

## איכות הסביבה

5 (עדכון 2010).

ב. הגבלות על מפלסי הרעש מצויד בנייה

מפלסי הרעש אשר יוצרו על ידי הציווד המכאני, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), התשל"ט-1979.

ג. הגבלות על מפלסי הרעש מאתר הבנייה

בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה מכל הציווד הפועל בו זמנית באתר

הבנייה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תכנון זמין תדפסה 45, התש"ן 1990, בתוספת 20 db A כפי שנמדד ב-1 מטר מחוץ לחלונות של המבנים הסמוכים.

6.17.2 מניעת מטרדי זיהום אוויר

פליטות מנדפי מסעדות/בתי קפה יהיו דרך פיר ייעודי לגגות המבנים, מצוידים באמצעים להפחתת ריחות כגון מסנן פחם. יירשם כי תהיה זכות עלייה לגג לבעל עסק לצורך תפעול ותחזוקת הארובה והמסננים.

1. חניונים תת-קרקעיים

א. תינתן עדיפות לאוורור טבעי.

ב. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ג. פתחי כניסת האוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

ד. נקודת פליטת האוורור ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.

6.17.3 מניעת מטרדי רוח

לעת היתר בנייה יינתן מענה מקומי באזורים בהם חזויה הגברה של הרוח אשר הם חשופים לפעילות אנושית ע"י פיתוח ייעודי הכולל צמחייה וריהוט רחוב מוגן רוח. תכנון האמצעים למיתון רוחות יעשה ע"י מתכנני הפיתוח, תוך התייחסות לתכניות העדכניות לביצוע ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית.

6.17.4 שימוש לתעסוקה

א. כל עסק, למעט עסק "משרדי", שיבקש להיכנס למתחם הנדון, יידרש להגיש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה או

לאכלוס, מסמך מקצועי המתאר את הפעילות המתוכננת, בדגש על פליטות, פסולת וסיכונים סביבתיים. על בסיס מסמך זה תדון מחלקת הרישוי בעיריית קריית אונו בבקשת להיתר/אכלוס.

ב. אוורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.

ג. לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים בשטח התכנית בכמות ובסוג שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות העסק.

6.17.5 פסולת

1. חדרי אשפה

א. יוקם חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבנין אחד. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. בהתאם למדיניות העירייה בנושא. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות.

6.17.6 חדרי שנאים

תותר בניית חדרי שנאים תת-קרקעיים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.



## איכות הסביבה

6.17

- 6.17.7 בנייה ירוקה
- א. הבניה תעשה ע"פ עקרונות ת"י 5281 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ב. תובטח עמידה בעקרונות תקן הבנייה הירוקה עפ"י הנחיות עיריית קריית אונו

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עד להוצאת היתר בניה על פי תכנית זו	ניתן יהיה להמשיך ולעבד את הקרקע החקלאית הקיימת
2	תנאי להוצאת היתר בניה בכלל התכניות המפורטות קא/322/א, קא/322/ב, קא/322/ג, קא/322/ד	תכנון צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1 - שני נתיבים בכל אחת מגישותיו ונתיבים נוספים לצורך פניה שמאלה וימינה והבטחת ביצוע דרך מס' 1 עפ"י הנחיות משרד התחבורה.
3	תנאי לאכלוס בכלל התכניות המפורטות קא/322/א, קא/322/ב, קא/322/ג, קא/322/ד	ביצוע צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1 - שני נתיבים בכל אחת מגישותיו ונתיבים נוספים לצורך פניה שמאלה וימינה וביצוע בפועל של דרך מס' 1.
4	תנאי לאכלוס המגורים והתעסוקה	חיבור למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת שאיבה כמפורט בסעיף 6.1.10

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.