

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-0134445

התחדשות עירונית רח' הרימון



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/01/2019

לאשר את התוכנית

15/04/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר קרית אונו, ברחוב הרימון, דרומית לקניון שברחוב שלמה המלך. שטח התכנית כ- 2.5 דונם.

התכנית מציעה שינוי יעוד מגורים ג' למגורים ד', והריסה של שני בנייני מגורים עם 32 יח"ד ובמקומם יוקמו שני בנייני מגורים בני 13 קומות הכוללים סה"כ 92 יח"ד, הכוללים שטחים מבוניים לצורכי ציבור (מצב"ר) בסך של 240 מ"ר ו 3 קומות מרתף.

כמו כן התכנית מחייבת 20% יח"ד קטנות.

בין הבניינים מתוכננת רצועת זיקת הנאה להולכי רגל לטובת שיפור הקישוריות במתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

התחדשות עירונית רח' הרימון

508-0134445

מספר התכנית

2.462 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
קואורדינאטה X	187258
קואורדינאטה Y	662407

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז קרית אונו

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	הרימון	2	
קרית אונו	הרימון	1	

קרית אונו - מרכז העיר

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6490	מוסדר	חלק	294, 394	

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 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
09/06/1999	3766	4765	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 311 ממשיכות לחול.	החלפה	תממ/ 311



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב השמשוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	11: 43 06/03/2019	יואב השמשוני	04/03/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	16: 05 15/01/2018	יואב השמשוני	28/12/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	11: 40 06/03/2019	גור פוכס	04/02/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תכנית פיתוח	13: 10 06/03/2019	עמרם שילינג	04/02/2019	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	15: 26 09/11/2017	עמרם שילינג	30/11/2016	21		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית נספח שימור עצים	13: 10 06/03/2019	עמרם שילינג	04/02/2019	1	1: 200	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311166	03-5311246	planning@kiriato no.mu ni.il
	פרטי			מצלאווי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	maslavi@ne tvision.net.i l

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311166	03-5311246	planning@kiriato no. muni.il
פרטי			מצלאווי חברה לבניין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	maslavi@netvisi on. net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה ואחרים

**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	יואב השמשוני	115694	ד.ס בניין ערים אדריכלים ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds- arch.co.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם שילינג	15720	ע.שילינג תכנון ויזום בע"מ	רמת גן	היצירה	31	03-6135585	03-6136052	office@shilli ng.biz



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 36



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 36



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מצב"ר	שטחים מבונים לצרכי ציבור. השימושים המותרים הם: חינוך, בריאות, רווחה, תרבות, דת וקהילה. השטחים ימוקמו בקומת הקרקע של המבנה. זכויות הבניה לשטחי המצב"ר מפורטות בטבלת זכויות הבניה. השטח המיועד למצב"ר מהווה הוראה מחייבת. בעלות העירייה בשטחים אלה תוסדר במסגרת רישום בית משותף.

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 מאפשרת התחדשות עירונית ע"י הקמת מבני מגורים הכוללים שטחים מבונים לצרכי ציבור (מצב"ר)

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג' ליעוד קרקע מוצע: מגורים ד'
2. קביעת שימושים המותרים
3. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בניה.
5. קביעת הוראות נוספות.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		102,101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102,101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102,101
להריסה	מגורים ד'	102,101

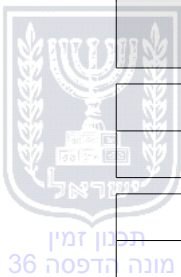
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,462.19	100
סה"כ	2,462.19	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,462.29	100
סה"כ	2,462.29	100

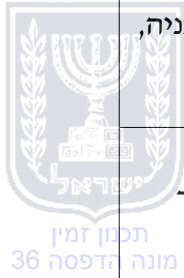


## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים כולל דירות גן.                      ב. שטחים לתפעול הבניין והדירות.                      ג. מועדון דיריים ו/או חדר משחקים.                      ד. מבואה משותפת.                      ה. מחסנים.                      ו. חניות וחניונים קומות המרתף.                      ז. חדרים על הגג                      ח. שטחי מצב"ר                      ט. קומה טכנית, שעיקרה העברת מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוקטיבית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלת זכויות בניה.                      2. גובה בניין מקסימלי לא יעלה על המותר עפ"י תמ"א/4/2</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר + 12 מ"ר עיקרי למרפסת, צרוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.                      2. 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות.                      3. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגונן משותף בהיקף של לפחות 40% משטח הגינון. מיקום הדירות יהיה בחלק בעורף הבניין בתא שטח 101 ובחלק המערבי של הבניין בתא שטח 102 בחלק המזרחי של הבניין.                      4. מצב"רים ימוקמו בכל בניין בקומת הקרקע לכיוון המעבר הפנימי : בתא 101 בחלק הצפון מזרחי של הבניין ובתא שטח 102 בחלק הצפון מערבי של הבניין. במידה ושטחי המצב"ר ישמשו לצרכי חינוך כגון גנ"י או מעון יום יוצמדו אליהם חצר כנדרש.                      5. יותר מחסן 1 ליח"ד. שטח המחסן עד 8 מ"ר, ניתן יהיה לבנות את המחסנים בקומת הקרקע ובקומות המרתף. לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים.                      6. שטח חדר על הגג לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד, השטח הנ"ל כלול במניין השטחים בטבלת זכויות הבניה.                      7. שטח מועדון דיירים ו/או חדר משחקים לא יעלה על 80 מ"ר. השטח הנ"ל כלול במניין השטחים העיקריים למגורים שבטבלת זכויות הבניה.                      8. קומה טכנית:                      א. שטח הקומה הטכנית כלול במניין השטחים בטבלת זכויות הבניה.                      ב. הקומה תהיה בקומת הגג העליון ו/או בקומות המרתף.                      9. תותר מבואת משותפת בשטח שלא יפחת מ-40 מ"ר. השטח הנ"ל כלול במניין השטחים העיקריים למגורים שבטבלת זכויות הבניה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום תא השטח.                      2. החניה לרכב תהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>2.ב. החניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>3. מיקום המעבר התת קרקעי בין המרתפים של חלקות 391 ו 394 ייקבע לעת הגשת היתר הבניה, כך שלא יפגע בשטח המיועד לחלחול ובעצים בתחומו.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי בניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 לכל הכיוונים בכפוף לסעיף 6.5 בנושא ניהול מי נגר עילי.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>מעבר להולכי רגל- תירשם זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ' למעבר הולכי רגל בין הבניינים מצפון לדרום. וכן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מצפון לבניין המערבי ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי						
קדמני	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	46	7624			2070	(1) 5554	101	מגורים	ד'	
					(2) 13	150			30	120		101	מגורים	ד'	
5	3	0	5	3	13	46	55	10961	3187	2100	5674	1062	101	<סך הכל>	ד'
					(2) 13	46		7624		2070	(1) 5554	102	מגורים	ד'	
					(3) 1			150		30	120	102	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
2	12	5	3	3	13	46	45	11974	4200	2100	5674	1400	102	<סך הכל>	ד'

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:

- במידה ושטחי המצב"ר (מבנים ומוסדות ציבור) ישמשו לצרכי חינוך כגון גני"י או מעון יום יוצמדו אליהם חצר כנדרש.
- 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות. שטח עיקרי ליח"ד קטנה יהיה עד 63 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- א. שטח למגורים: 4922
- ב. שטח למרפסות: 552 מ"ר
- ג. מועדון דיירים: 80 מ"ר.
- (2) קומת קרקע + 11 קומות מגורים + קומת גג.
- (3) מצב"ר בקומת הקרקע.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**


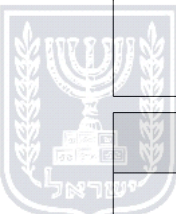

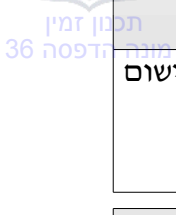
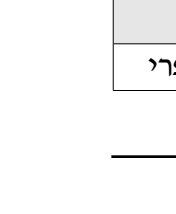
**עיצוב פיתוח ובינוי**






- א. טרם הגשת היתר בניה יוגש מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לכל תחום התכנית לרבות השטחים בהם ניתנת זיקת הנאה, 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 מבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת שימושים ותחום זיקת הנאה לציבור. תכנון זמין מונה הדפסה 36
  2. שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב).
  3. גובה מתקנים הטכניים ועיצובם.
  4. שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות ומעקות.
  5. גינון ונטיעות.
  6. ריהוט רחוב ותאורה.
  7. תכנית הפיתוח תתייחס להצללות במעברים הציבוריים.
  8. ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אזורי החדרת מי נגר עילי.
  9. הטמעת הוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה, לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר טרם מתן היתרי הריסה/בניה.
  10. טיפול במיון וגריסה של פסולת בניין לרבות העברתה לתחנת מעבר.
  11. הקמת חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. תכנון גודל חדרי האשפה והתאמת למיכלי האצירה לזרמים שונים של הפסולת בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.
  12. פתחי פירי אוורור של חניונים תת קרקעיים לא יופנו אל אזורי מעבר ושהיה להולכי רגל. תכנון זמין מונה הדפסה 36
  - ד. מפלס הכניסה הקובעת של הבניין (0.00) יקבע סופית במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
  - ה. גובהו הסופי של קומת המרתף העליונה לא יעלה 6 מטר נטו, ויכלול מעליו מילוי אדמה גנית ונטיעות בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.
  - ו. כל המעברים עם זיקת הנאה בשטח התכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים ושערים ויובטח מעבר ציבורי להולכי רגל באזורים אלו.
  - ז. מעברים עם זיקות הנאה יפורטו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, כגון: קביעת אזורים מרוצפים וכו'.
  - ח. בגדרות החצרות או בחזיתות המבנים יותרנו וישולבו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלוויזיה, טל"כ וכו'.
  - ט. פרוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים כולל מפגעי רעש, זיהום אוויר, ניקוז שפכים, ביוב וכו'.
  - י. לא יותרו הצבת אנטנות סלולריות בכל תחום התכנית.
  - יא. מיקום המעבר התת קרקעי בין המרתפים של חלקות 391 ו 394 ייקבע לעת הגשת היתר הבניה, כך שלא יפגע בשטח המיועד לחלחול ובעצים בתחומו.

**6.2**

**איכות הסביבה**

1. תנאי להיתר אישור היחידה הסביבתית לנושא המטרדים במהלך הבנייה ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) - התשל"ט 1979.
2. יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970

	<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. פעולת הפינוי תעשה בהדרגה עם התקדמות ביצוע התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה ופינוי של המבנים המסומנים להריסה באותו תא שטח.</p>	
	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>מערכות המים: א. כל מערכת אספקת המים בתחום התכנית תהיה תת קרקעיות ומוסטרות. ב. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. מערכות הביוב: א. כל מערכת הביוב בתחום התכנית תהיה תת קרקעיות ומוסטרות. ב. כל בניין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס העיר. ג. מיקום, עומק וצורת החיבור לרשת העירונית יבוצע בהתאם להנחיות מחלקת הביוב בעירייה. ד. מכסה שוחות בקרה יהיה נמוך ב- 20 ס"מ לפחות מרצפת המבנים.</p>	
	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. בתחום התכנית יובטחו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים חומר חדיר. ב. לא תותר הזרמת נגר אל מערכת הביוב.</p>	
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. תנאי להיתר יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית. ב. הבטחת הכנת תכנית לצרכי רישום בהתאם לחוק. ג. אישור של היחידה הסביבתית קרית אונו או משרד להגנת הסביבה לכל הנושאים הסביבתיים. ד. הבטחת רישום זיקות הנאה לדיירים ולציבור. ה. יש לשלב בהיתרי הבניה הוראות בניה ירוקה עפ"י עקרונות ת"י 5281 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. ו. הבטחת רישום השטחים המבונים הציבוריים וכן החצרות המוצמדות על שם העירייה. ז. תנאי למתן היתר יהיה אישור רשות המים לקיומו של פתרון מספק להזרמת הביוב.</p>	
	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית - אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית - קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון. ג. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p>	
	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.8</b>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>1. רישום השטחים הציבוריים המבונים (מצ"בר) וכן החצרות המוצמדות יעשה במסגרת רישום בית משותף. 2. השטחים הציבוריים יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה.</p>	
	<b>רישום זיקת הנאה</b>	<b>6.9</b>
	<p>א. בתחום כל מרתפי החניה תירשם זיקת הנאה הדדית לפי הצורך, על פי היתר הבניה, בספרי</p>	

	<p><b>רישום זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p>המקרקעין. ב. בתחום המסומן לזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל, כמו כן למעבר רכב כיבוי אש ושירות.</p>	
	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p>תנאי להיתר בנייה - אישור מסמך בטיפול בחומרי מילוי וחפירה בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
    	<p>בהתאם למדיניות הועדה המחוזית לעניין נטיעות והגנה על עצים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נספח עצים לתכנית - נספח עצים בוגרים הינו מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם.</li> <li>2. עצים המסומנים לשימור :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</li> <li>ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזע עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</li> <li>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת בקשה להיתר בנין ואו שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</li> </ol> </li> <li>3. עצים המסומנים להעתקה - לעת הגשת בקשה להיתר בניה ואו היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</li> <li>4. עצים המסומנים לכריתה :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ואו לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</li> <li>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</li> <li>5. נטיעת עצים חדשים :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</li> <li>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות 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'.</li> <li>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעמקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</li> </ol> </li> <li>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :             <ol style="list-style-type: none"> <li>- תכונות עצים שיש לתעדף :</li> <li>א. נותני צל סוככנים.</li> <li>ב. חסכנים במים.</li> <li>ג. מאוקלמים.</li> <li>- תכונות עצים שיש להימנע מהם :</li> <li>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</li> <li>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</li> <li>ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.</li> </ol> </li> </ol> </li></ol>	



<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>7. גמישות - במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.

