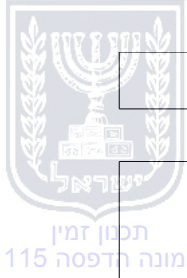


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0158055

התחדשות עירונית - מתחם רחוב התאנה קרית אונו



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/05/2019

לאשר את התוכנית
17/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם " התאנה" בין הרחובות שלמה המלך בצפון, רחוב לוי אשכול במזרח, התמר בדרום וההדר במערב. שטח התכנית כ-15.066 דונם, והיא כוללת את חלקות: 307, 310-313, 321, 285-286, 297, 307, 310-313, 321 בגוש 6490. התכנית כוללת 78 יח"ד לפינוי: במקביל לרחוב התאנה (מצפון ומדרום לרחוב) בנייני מגורים טוריים בני 3 קומות ובס"ה 3 בנייני מגורים המכילים 78 יח"ד.

תכנית ההתחדשות העירונית המוצעת מחלקת את המתחם למגרשי מגורים, למגרש מבני ציבור ולמגרשים לשצ"פים, שבילים ולשפ"פים.

אזורי המגורים מופרדים ע"י פארקים, כיכר עירונית. בסמוך לבנייני המגורים ממוקם מגרש למבני ציבור.

במרכז אזורי המגורים כיכר עירונית - כיכר מרכזית המהווה אזור נוי ומשחק למתחם, וחניה ציבורית תת קרקעית.

התוכנית מציעה אזור מגורים הנפרש במקביל לרחוב התאנה. מצפון לרחוב התאנה בניין אחד בן 17 קומות ובו 58 יח"ד. מדרום לרחוב התאנה 3 בניינים בני 17 קומות ובאחד 58 יח"ד ובשניים הנותרים 59 יח"ד.

בסה"כ התכנית כוללת 234 יח"ד, מהן 20% יח"ד קטנות. בתאי שטח שמספרם 101 ו-104 יהיו בקומת הקרקע מצב"ר (מבנה ציבור) לטובת העירייה בשטח של 130 מ"ר לכל מצב"ר ו-2 יח"ד צמודות קרקע בכל בניין. בתאי שטח שמספרם 102, 103 בבניינים יהיו בקומת הקרקע 3 דירות גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית - מתחם רחוב התאנה קרית אונו

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

508-0158055

מספר התכנית

15.066 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
קואורדינאטה X	187235
קואורדינאטה Y	662317

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח- רח' לוי אשכול
מצפון - לתוכנית מתחם הרימון
ממערב - רח' ההדר
מדרום - רח' התמר

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	התאנה	11	
קרית אונו	התאנה	1	
קרית אונו	התאנה	3	
קרית אונו	התאנה	6	
קרית אונו	התאנה	4	
קרית אונו	התאנה	8	
קרית אונו	התאנה	14	
קרית אונו	התאנה	7	
קרית אונו	התאנה	9	
קרית אונו	התאנה	10	
קרית אונו	התאנה	12	
קרית אונו	התאנה	2	
קרית אונו	התאנה	5	

רח' לוי אשכול מרכז

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6490	מוסדר	חלק	285-286, 297, 307, 310-313, 321	

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 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

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. תכנית זו אושרה בוועדה למר"מ ביום 17.7.18 בהתאם להוראות פרק ח' סעיף 1 ו' לתמ"א 4/2/2.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/4/2
24/02/1998	2584	4621		החלפה	תממ/303
19/04/1971		1714		החלפה	תממ/66/א



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				ישראל רוזיו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל רוזיו		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			18/11/2018	יצחק נעים	08: 56 15/07/2019	טבלאות איזון והקצאה	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	22/11/2018	אורן יוסף	12: 04 22/11/2018	נספח מים וביוב - תשריט	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 100	12	22/11/2018	אורן יוסף	12: 04 22/11/2018	נספח מים וביוב - חוברת	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	06/11/2018	ישראל רוזיו	15: 42 22/11/2018	מסמך מחייב לעניין הגובה	לא
ניקוז	מנחה	1: 100	20	22/11/2018	אורן יוסף	12: 05 22/11/2018	ניקוז והידרולגיה - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	29/11/2018	אורן יוסף	12: 42 30/11/2018	ניקוז והידרולגיה - חוברת	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	04/12/2018	ישראל רוזיו	19: 17 04/12/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	68	03/10/2018	אדיר אלווס	22: 56 06/10/2018	חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500		03/10/2018	אדיר אלווס	22: 57 06/10/2018	תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 500		05/11/2018	אבירם אגאי	08: 33 22/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/02/2015	ישראל רוזיו	10: 13 11/01/2018	עפ"י תכנית מתאר קריית אונו	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311101	03-5353839	
	פרטי			ענב ייזום - התאנה	בני ברק	כנרת	5	03-5757650	03-9080865	office@ainav.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ענב ייזום - התאנה	בני ברק	כנרת	5	03-5757650	03-9080865	office@ainav.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	ישראל רוזיו	29135	רוזיו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6954455	03-6964423	office@rozio-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.net
מודד מורשה	מודד	עזריה אלקלעי	1017	טלזיו - מודדים מוסמכים בע"מ	רמת השרון	זרובבל	36	03-5403956	03-5495636	talziv7@zahav.net.il
	יועץ תשתיות	אורן יוסף		פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770		yarons@palgey-maim.co.il
	שמאי	יצחק נעים	1058	יצחק (איצ'ו) נעים כלכלן ושמאי מקרקעין	גבעת שמואל	ז'בוטינסקי	50	052-2499414		eacho.nsim@gmail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית	נתניה	(2)		09-8854291		esharony@netvision.net.il

(1) כתובת : ד.ג. 309.

(2) כתובת : ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מונח	הגדרת מונח
מצב"ר	שטח ציבורי משולב בבניין ביעוד מגורים, בקומת הקרקע, בבעלות הרשות המקומית, לשימוש ציבורי כמפורט בסעיף 4.1, שטחים לפי טבלה 5 בתוכנית.

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 במתחם התאנה ע"י פינוי והריסת מבנים קיימים ומתן זכויות והוראות לבניה חדשה וקביעת הסדרי תנועה כמפורט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בנייה לבניית בניינים חדשים והוראת לבניה חדשה ע"י:

- א. איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת שטח למבנה ציבור והקצאת שטח למצב"ר
- ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. קביעת כיכר עירונית כמפורט בתשריט ובבינוי המנחה.
- ה. קביעת זכויות הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.
- ו. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
- ז. הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים, מתחת לבנייני המגורים והשפ"פים, וחניונים ציבוריים מתחת לכיכר העירונית.
- ח. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לפיתוח במתחם.
- ט. קביעת תנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	104 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	302 ,301
שטח ציבורי פתוח	505 ,503 ,501
שטח פרטי פתוח	504
ככר עירונית	502
דרך מאושרת	601
שביל	605 - 603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	302 ,301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	104 - 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	605 - 603
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	504
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	505 ,501
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	302 ,301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	505 ,503 ,501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	504
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	מגורים ד'	104 - 101
מבנה להריסה	שביל	604 ,603
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	504
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,981	19.78
מבנים ומוסדות ציבור	3,331	22.11
מגורים ג' (*)	5,298	35.16
שטח ציבורי פתוח	2,364	15.69
שצ"פ מיוחד (*)	1,094	7.26
סה"כ	15,068	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	468.48	3.11

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.90	2,546.3	ככר עירונית
10.81	1,629.03	מבנים ומוסדות ציבור
30.34	4,571.73	מגורים ד'
3.44	517.72	שביל
1.66	250.43	שטח פרטי פתוח
33.74	5,083.24	שטח ציבורי פתוח
100	15,066.93	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. מחסנים ג. מרתפים: חניה, אחסנה, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים. ד. בקומות המגורים: מגורים. ה. קומה טכנית בגג המבנה. ו. בקומת הקרקע בתאי שטח 101, 104 שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות וקהילה. ז. מתקנים לניהול נגר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>תותר בניית מחסן בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע. לא יותרו מחסני דיירים בקומות המגורים.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גבהי הבנינים יהיו כמפורט בטבלת הזכויות בפרק 5 ובכפוף למיגבלות גובה עפ"י רשות התעופה האזרחית.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>תורשה בניית מרתפים באזור זה בכפוף להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש: השימושים המותרים במרתף יהיו למחסנים דירתיים, חניה, מתקנים טכניים, חדרי משחק משותפים, חדרי כושר, מועדון דיירים ומתקנים טכניים. 2. מחסן דירתי: תותר בניית מחסן בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע. לא יותרו מחסני דיירים בקומות המגורים. 3. מיקום: <p>המרתף לא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין. תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש בכפוף לסעיף 6.7 בהתחשב בתשתיות הקיימות ו/או המתוכננות במגרש ובאזור.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. ניתן יהיה לחבר את שטחי החניון לחניון אחד כולל תאי שטח 101-104, 502, 504, 603-605, 301, 302. 5. עומק קרקע גננית מעל תקרת מרתף עליונה, באזורים בהם יתוכננו עצים, לא ייפחת מ-1.5 מ'.
ד	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים ושפ"פ. כל מקומות החנייה למגורים יהיו תת קרקעיים, ולא תותר חניה עילית בתחום מגרשי המגורים. 2. יותרו מעברים עם זיקת הנאה הדדית למעבר רכב פרטי בין מגרשי המגורים, שבילים וכיכר עירונית. 3. שטחי הגג של מרתפי החניה בשטחים הלא מבוניים יוגנו בהתאם להוראות מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. 4. מס' מפלסי החניה התת קרקעיים יקבע לפי הדרישה למספר מקומות חניה לעת מתן היתר בניה.

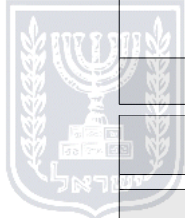
4.1	מגורים ד'
ה	<p>הנחיות מיוחדות מגורים: יותר שטח בקונטור הבנין למטרת מועדון ו/או חדר כושר כמפורט בטבלה 5, אשר ימוקם בקומת הקרקע, שטח זה לא ניתן לניוד לשימושים אחרים. ג. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות בתאי שטח שמספרם 101,104, בקומת הקרקע שטחים למצב"ר לפי טבלה 5, וכן יח"ד צמודות קרקע. ביתרת השטח יותרו שטחים למבואת כניסה, מתקנים טכניים, מחסנים וכו'. לשטח מצב"ר תוצמד חצר למצב"ר לצורך השימוש הציבורי. בעלות העיריה בשטחים אלו תיוחד לעיריה במסגרת רישום בית משותף. תמהיל ומיקום השימושים של שטחי המצב"ר יקבע בתאום עם העיריה במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים א. מוסדות חינוך על מתקניהם. ב. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים. ג. מבנים למוסדות דת. ד. בקומות המרתף חניה ציבורית. ה. בתא שטח 302, נוסף על השימושים המפורטים בסעיפים א-ד, שימוש מקלטים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>מעבר כלי רכב: א. תותר בניית מרתפים לצרכי שירות וחניה. ב. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. ג. תותר הקמת חניה תת קרקעית לשימושי הבניין או חניה ציבורית.</p>
ב	<p>בניה: תנאי היתר בניה במגרש זה יהיה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית. גני ילדים וחצרות גני ילדים ימוקמו בקומת קרקע, או גג המבנה או פתרון אחר באישור מהנדס העיר. במידה ותידרש חצר, שטחה לא יבוא במניין שטחי הבנייה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. נופש ונוי. ב. גנים, לרבות חורשות. ג. מגרשי ספורט ומשחקים. ד. שבילים להולכי רגל ולאופניים.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
<p>ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות. יותר מעבר תשתיות קוויות בלבד. ו. מתקנים לניהול נגר.</p>	
4.3.2	הוראות
<p>א זכות מעבר לרכב לא תותר חניה או מעבר כלי רכב תחת השצ"פ. כמו כן לא תותר כניסה ויציאה של הולכי רגל מהחניון בתחום השצ"פ.</p>	
ב	<p>ניהול מי נגר תאי שטח 503, 505 ישמשו לניהול נגר.</p>
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
<p>א. שטח השפ"פ ייועד לרמפת ירידה לחניון, לחניה תחתיו ולפיתוח נופי וגנני הכולל נטיעות עצים.</p>	
4.4.2	הוראות
<p>א זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב א. בכניסה לחניון ורמפת הכניסה לחניון תירשם זיקת הנאה לטובת התחברות הבניין שמספרו 76-84 הצמוד ממזרח בחלקה 306, גוש 6490, על רחוב לוי אשכול.</p>	
ב	<p>פיתוח סביבתי א. עפ"י תכניות הבניה ותכנית הפיתוח. ב. עומק קרקע גננית לשטילת עצים בשטח פרטי פתוח, לרבות מעל תקרת מרתף עליונה, לא ייפחת מ 1.5 מ'.</p>
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
<p>א. נופש, נוי ומשחקי ילדים. ב. שבילים להולכי רגל ואופניים. ג. חניה תת קרקעית ד. מעבר תשתיות.</p>	
4.5.2	הוראות
<p>א הוראות פיתוח 1. לא תותר חניה עילית. 2. תתאפשר הקמת מרתפי חניה ציבורית. 3. הכניסה והיציאה מהחניון התת קרקעי יהיה בדופן הדרומי של הכיכר העירונית כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח. 4. ניתן יהיה לחבר את שטחי החניון לחניון אחד כולל תאי שטח 101-104, 502, 504, 603-605, מונה הדפסה 115, 301, 302. 5. בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- דצמבר 2015, מומלץ שהיקף השטח המגוון בכיכר יאפשר נטיעה של עצים למתן צל בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח בתוך 5-7 שנים.</p>	



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת הברזל ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	א. שבילים להולכי רגל ואופניים. ב. מעבר תת קרקעי עבור חניה.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. השבילים יהיו משולבים בפיתוח הגנני. ב. תישמר תכסית פנויהמבינוי מעל הקרקע בשטחי השביל. ג. לא תתאפשר חניה אלא מעבר בלבד.



תכנון זמין
מזכירות הממשלה



תכנון זמין
מזכירות הממשלה



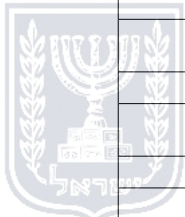
תכנון זמין
מזכירות הממשלה

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
4	7	3	5	17	53.5	58	60	1277	16012	6270	150	2610	(1) 6982	1254	101	מגורים ד'			
									130				130		101	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור			
4	2	1	5	17	54.5	58	71	1424	15012	5270	150	2610	(2) 6982	1054	104	מגורים ד'			
									130				130		104	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור			
4	3	1.3	5	17	56.5	59	68	1396	15436	5530	150	2655	(1) 7101	1106	102	מגורים ד'			
4	2.5	3.5	5	17	55.5	59	65	1355	15696	5790	150	2655	(1) 7101	1158	103	מגורים ד'			
5	(3)	2	5	5	20		50	687	8260	6015		360	1885	1203	301	מבנים ומוסדות ציבור			
(4)	(4)	(4)	5	5	20		50	697	2968	2130		128	710	426	302	מבנים ומוסדות ציבור			
			5						12730	12730				2546	502	ככר עירונית			
			5						1040	1040				208	604	שביל			
			5						1250	1250				250	504	שטח פרטי			
			5						1045	1045				209	603	פתוח שביל			
			5						505	505				101	605	שביל			



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	101		מגורים ד'
	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3	104		מגורים ד'
	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3	102		מגורים ד'
3	103		מגורים ד'
1.5	301		מבנים ומוסדות ציבור
(4)	302		מבנים ומוסדות ציבור
	502		ככר עירונית
	604		שביל
	504		שטח פרטי פתוח
	603		שביל
	605		שביל

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:

- לשטח מצבר בתאי שטח 101, 104 תועבר חצר צמודה למצבר לבעלות העיריה לפי שימוש.
- בתאי שטח 101-104 תותר בניית מחסן בשטח ממוצע של 8 מ"ר נטו ליח"ד, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע.
- שטח עיקרי ליח"ד הינו 107 מ"ר בממוצע, שטח למרפסות 12 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד, לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשימושים אחרים.
- 20% מסך יחידות הדיור החדשות יהיו יחידות קטנות בשטח של 63 מ"ר שטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. מתוך סך השטח העיקרי יוקצה שטח של עד 80 מ"ר עיקרי לשימוש מועדון ו/או חדר כושר לצרכי דיירי הבית. שטח זה לא ניתן לניוד לשימושים אחרים פרט למוזכר לעיל.
ב. שטח של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד לשימוש מרפסות בבניין המגורים, כלול בשטח העיקרי אשר בטבלה. לא ניתן לנייד שטח זה למטרות אחרות.
- (2) א. מתוך סך השטח העיקרי יוקצה שטח של עד 80 מ"ר עיקרי לשימוש מועדון ו/או חדר כושר לצרכי דיירי הבית. שטח זה לא ניתן לניוד לשימושים אחרים פרט למוזכר לעיל.
ב. שטח של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד לשימוש מרפסות בבניין המגורים, כלול בשטח העיקרי אשר בטבלה. לא ניתן לנייד שטח זה למטרות אחרות.
- (3) 4-7.5 מ' עפ"י התשריט..
- (4) לפי מבנה קיים.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי	6.1
<p>א. טרם הגשת היתרי בניה יוגש מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, לכל תחום התוכנית לרבות לשטחים בהם ניתנת זיקת הנאה, שטחי ציבור, שצ"פ ודרך, לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יהיה מבוסס על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך.</p> <p>ג. המסמך יתייחס לפרטים הבאים:</p> <p>העמדת מבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת שימושים ותחום זיקת הנאה לציבור התוכנית תכלול פרוט חומרי גמר, שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אורור יצירות חירום וכיו"ב)</p> <p>גובה המתקנים הטכניים ועיצובם. שילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים. שבילים, מפלסי קרקע טבעיים מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות, מעקות. גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה. תוכנית הפיתוח תתייחס להצללות מעברים ציבוריים. ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון החדרת מי נגר עילי. יקבע מיקום הסופי של זיקות מעבר לכלי רכב, ללא הגדלת כמותן ו/או רוחבן. בסמכות רשות הרישוי לשנות מיקומם, לבטל או לאחד כניסות.</p> <p>ה. יקבע עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מטר לרבות מעל מפלס החניון לצורך נטיעות. גובהו הסופי של קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מ' נטו.</p> <p>ו. כל המעברים עם זיקת הנאה בשטח התוכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים או שערים ויבטח מעבר ציבורי להולכי רגל באזורים אלו.</p> <p>ז. מעברים עם זיקות הנאה יפורטו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי כגון: קביעת אזורים מרוצפים, אזורים מגוננים וכד'.</p> <p>ח. בגדרות החצרות או בחזיתות המבנים יותקנו וישולבו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלוויזיה וטל"כ וכו'.</p> <p>ט. פרוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים כולל מפגע רעש, זיהום אויר, ניקוז שפכים, וכו'.</p> <p>י. לא יותרו הצבת אנטנות סלולריות בכל תחום התוכנית.</p> <p>יא. פיתוח סביבתי הכולל שיפועי ניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת נגר עילי והפנייתם להחדרה לקרקע.</p> <p>יב. אורור החניונים התת קרקעיים יבוצע כך שמוצאי האוויר לא יופנו לאזור מעבר ושהייה של הולכי רגל.</p> <p>יג. פתחי האירור המאולץ של מרתפי החניה ישולבו ויוצנעו בעבודות הפיתוח בשטח שמעל החניון</p> <p>או בחזיתות המבנים בכפוף לסעיף 6.3 בהוראות.</p> <p>יד. בשטחים הציבוריים ינטעו עצים, תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני - דצמבר 2015.</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>א. חניה לרכב תיהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר שיהיה התקן המירבי. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר. עד 20% מסך יחידות הדיור חניות לאורחים.</p> <p>ב. לבניני ציבור: בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב ורגלי בין המגרשים השונים מעל ומתחת לקרקע, כמסומן בתשריט.</p>	

<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>ד. החניות תהיינה בתת הקרקע. ה. יתאפשר איחוד בין המרתפים התת קרקעיים ובמידת הצורך ביטול ו/ או איחוד. ו. החניה התת קרקעית שבתחום הכיכר העירונית והשב"צ תירשם על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.3 איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>הבניה תהיה בניה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי לבנייה ירוקה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר ולמדיניות הוועדה המקומית .</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>לא יוצא היתר בניה במתחם התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים, ופתרון קצה לביוב, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית, ותאגיד המים והביוב העירוני.</p>	
<p>6.6 ביוב וניקוז</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז + מים בתחום כל מגרש. ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הגשת נספח ניקוז עפ"י הנחיות הוועדה המחוזית לבניית משמרת מים, לבדיקת הוועדה המקומית. ג. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב כחוק, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית. ד. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה ובאופן שיבטיח פתרון ביוב גם ליח"ד הקיימות הן במתחם והן מחוצה לו. מערכות המים: א. כל מערכת אספקת המים בתחום התוכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת. ב. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ג. התקנת מדי המים תהיה בהתאם להנחיות בתאגיד המים מי אוננו. מערכת הביוב: א. כל מערכת הביוב בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומוסתרת. ב. מכסה שוחות בקרה יהיה נמוך ב- 20 ס"מ לפחות מרצפת המבנים. ג. שטחים שידרשו לחיבור ביוב מתחת למפלס 00 ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני לרשת הביוב העירונית ידרשו לפתרון במסגרת המגרש לצורך קיום החיבור הנ"ל.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>א. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ב. במידת הצורך יותקנו בתחומי המגרשים מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

ניהול מי נגר	6.7
<p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולב חומרים רגישים למים, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים חדירים ושימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ה. לא יבוצע חיבור ישיר למערכת הניקוז ממגרשי מגורים ומוסדות ציבור.</p> <p>ו. ניהול הנגר עבור מגרשי המגורים ומוסדות הציבור בתכנית יבוצע במסגרת כלל שטח התכנית בהסתברות של 1:20 שנה בהתאם לנספח ניהול הנגר לתכנית ובכפוף לבדיקות קרקע.</p> <p>ז. מגרש 503 ישמש לניהול נגר עבור נפחי הנגר שלא יקבלו מענה במגרשי המגורים ומוסדות הציבור בהסתברות של 1:20 שנה ובהתאם לנספח לניהול נגר לתכנית.</p> <p>ח. תקופת חזרה להצפת מבנים ולפגיה בחיי אדם תקבע לסופה בהסתברות של 1:100 שנה.</p> <p>ט. תכנית ההגשה הסניטארית תציג הפרדה של מרזבי הגגות ממרזבי המרפסות על פי הנחיות ההל"ית על מנת לאפשר הסטה של מי הגגות ישירות אל מערכת החלחול.</p> <p>י. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.</p> <p>יא. קידוחי חלחול ופתרונות הנדסיים אחרים להחדרה והשהיית נגר יתואמו מול רשות המים ככל שיידרש</p> <p>יב. ביצוע סקר קרקע לאפיון שכבות הקרקע וקביעת מספר ואופי האמצעים לניהול נגר.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>א. על עצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי ההוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרוייקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחיה.</p> <p>ב. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה", יחולו הוראות כפי שקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p>	



סטיה ניכרת	6.9
<p>א. לא ניתן לנייד שטחי בניה מבנין לבנין.</p> <p>ב. לא ניתן לנייד שטחים ממתחת לפני הקרקע למעל פני הקרקע.</p>	

פסולת בניין	6.10
<p>א. הוראות טיפול בפסולת בניין יהיה בכפוף להחלטת הועדה המחוזית ובהתאם למפורט בפרק 9 ב' - תוכנית אב לפסולת בניין מחוז ת"א.</p> <p>ב. מיקום שפכי עפר ופסולת בניה יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>1. לא יוצא היתר בניה לתכנית זו לרבות היתר בניה לביצוע הריסה, אלא לאחר מילוי כל התנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. אישור מהנדס או אדריכל הועדה המקומית על קיום/אי קיום של אסבסט במבנים המיועדים להריסה. הטיפול באסבסט לפי חוקים ותקנות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה להריסה יהיה הבטחת הריסת המבנה.</p> <p>ג. אישור תוכנית עיצוב ובינוי לפי סעיף 6.1.</p> <p>ד. תאום הבקשה ואישור רשות הכבאות.</p> <p>ה. הגשת תכנית לסלילת מערכת הדרכים והתשתיות בתוך המתחמים ולפיתוח השצ"פים והכיכר העירונית, כולל שלבי הביצוע, באופן שיבטיחו את השלמתן לפני איכלוס המבנים, להנחת דעתה</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>של הועדה המקומית ובכפוף להבטחת פתרונות ביוב ודרך גישה נאותה אל המבנים הקיימים, ואלה המיועדים לפינוי בעתיד הן במתחם והן מחוצה לו.</p> <p>ו. היתר בניה למבני המגורים יכלול גם את פיתוח השצ"פ הצמוד אליהם.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור רשות המים לקיומו של פתרון מספק להזרמת הביוב.</p> <p>ח. בהיתר הבניה יקבע קו גבול בין החניונים הציבורי והפרטי לטובת תחזוקה וטיפול שוטף.</p> <p>ט. הגשת תכנית ניהול נגר מפורטת לכלל המתחם לחישוב פוטנציאל החלחול במגרשים וייתן מענה לנפח נגר במגרשים הפרטיים בהסתברות של 1:20 שנה בהתאם לנספח ניהול הנגר לתכנית. הנספח יערך על בסיס סקר קרקע. פתרונות ניהול הנגר ישולבו בפיתוח הסביבתי.</p> <p>י. אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון מתקני טכניים והנדסיים במרתפים ובגגות לצרכי ניהול נגר.</p> <p>יא. בתנאים להיתר תקבע אחריות לתחזוקת מתקני ניהול הנגר לסוגיהם ובכלל זה אחריות לתחזוקה בתחומי המגרשים הפרטיים ותחזוקת מתקנים בשטחים ציבוריים.</p> <p>יב. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לקבוע במגרשים הפרטיים הסתברות אירוע שונה מהסתברות 1:20 שנים, בכפוף לסקר קרקע ו/או העדר היתכנות הנדסית (כמפורט בסעיף 6.7) לפתרון הנגר, ובהינתן פתרון לנגר.</p> <p>יג. אישור פיקוד העורף למתן מענה למקלוט.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>חשמל, תאורה, טלפון וטל"כ: כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר ח. השנאים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.13</p>
<p>זיקת ההנאה עבור מעבר ברכב המסומנת בתשריט הינה למעבר תת קרקעי בלבד. תתווסף זכות מעבר במעברים בחניון התת"ק הנחוצים לגישה לחניון הציבורי.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</p>
<p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנשוא.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.15</p>
<p>א. גובה המבנים לא יעלה על הערכים המפורטים בנספח הבינוי הנלווה לתכנית זו.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה הינו תיאום גובה המבנה עם רת"א ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה ולתאום והודעה על הקמת המבנה.</p> <p>ג. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ועמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה ולתאום והודעה על הקמת המתקן.</p> <p>ד. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מהגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה בנמל התעופה בן גוריון כפי שייקבע במענה רת"א.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.17</p>
<p>השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשת המקומית בהתאם לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

הוראות בזמן בניה

6.18

- א. תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעת וצמצום מטרדים סביבתיים. מסמך זה יועבר לאישור היחידה הסביבתית.
- ב. יש להפנות פסולת בניה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
- ג. במידה ותדרש השפלת מי תהום בשל חפירות המרתפים, יש לפנות לרשות המים על פי דין.

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א	- הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים. - כל שלב בבניה יתן פתרון נגישות, חניה ומעבר להולכי רגל, באישור מהנדס הועדה המקומית. - כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התוכנית, הן במהלכי הבניה וסיומה.

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.