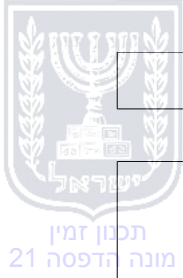


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-0999177

צומת סביון, קריית אונו-תוספת זכויות למגרש 27



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי קריית 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 חלה על מגרש 27 בהתאם לתכנית מאושרת מס' 508-0255349 מדצמבר 2017 שקבעה הוראות וזכויות למתחם צומת סביון.  
מטרת התכנית היא תוספת זכויות ו-5 יח"ד ל-92 יח"ד מאושרות בתכנית 508-0255349. תכנית זו אינה כוללת 14 יח"ד שניתנו בהקלה בהיתר בניה מאושר שמספרו 4114.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

צומת סביון, קריית אונו-תוספת זכויות למגרש 27

מספר התכנית 508-0999177

1.2 שטח התכנית 4.352 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
קואורדינאטה X	187347
קואורדינאטה Y	660733

### 1.5.2 תיאור מקום

קרית אונו חטיבת אלכסדרוני, דרך אלכסדרוני דרומית לרח' לוי אשכול

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אור יהודה-אזור \*ישן- צומת סביון קריית אונו

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7347	מוסדר	חלק	18	

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 21



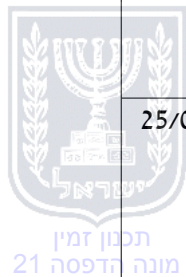
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
26/11/2012	1319	6505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/300 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/300 /1
30/01/2012	2338	6369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/412 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/412
13/12/2017	2203	7639	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0255349 ממשיכות לחול.	שינוי	508-0255349



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רן בלנדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רן בלנדר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17:06 25/11/2021	רן בלנדר	25/11/2021	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 21

**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
	פרטי			גינדי ישראל 2010 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	132	03-6947949		Aviad@gin dih.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 132.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גינדי ישראל 2010 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	132	03-6947949		Aviad@gindih.co.il

(1) כתובת: מנחם בגין 132.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בחכירה של חברת גינדי ישראל 2010 בע"מ ח.פ. 514427251

**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	רן בלנדר		רן בלנדר אדריכלות חפ 514063890	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-4519555		ran@blander. co.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9523332	natan@dnts.c o.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות והגדלת צפיפות ללא תוספת קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 500 מ"ר שטחים עיקריים, עפ"י סעיף 62.א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת יחידות דיור מ-92 יח"ד ל-97 יח"ד, עפ"י סעיף 62.א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת הוראות בינוי, עפ"י סעיף 62.א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי גובה מבנה לפי סעיף 62.א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	4,352	100
סה"כ	4,352	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	4,355.73	100
סה"כ	4,355.73	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט כתום כהה ותחום במסגרת חום יהווה איזור מגורים ד' וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. קווי הבניין למגרשים בהתאם לסעיף 5 בהוראות.</p> <p>ב. מעל הכניסה הקובעת-מגורים ושטחי שרות למגורים.</p> <p>ג. בקומות העליונות יתאפשרו תכנון קומה עד שתי קומות פנטהאוז.</p> <p>ד. יותרו מחסנים קומתיים עד שטח של 7 מ"ר בקומות המיני פנטהאוז והפנטהאוז על חשבון שטחי שירות.</p> <p>ה. בקומת הכניסה יתוכנן שטח משותף ללובי כניסה ומועדון דיירים בשטח של עד 250 מ"ר לבנין-כחלק משטחי הבניין העיקריים למגורים. בתכנון הלובי תותר קביעת גובה כפול. כמו כן יתוכננו בקומת הכניסה שרותי בנין, חצרות משותפות לדיירי הבניין, דירות גן וחצרות פרטיות עבורן, ומחסנים קומתיים בגודל של עד 7.0 מ"ר ליחיד.</p> <p>ו. מתחת לכניסה הקובעת- חניה, שרותי בנין ומחסנים דירתיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מעל הכניסה הקובעת-מגורים ושטחי שרות למגורים.</p> <p>ב. מרחק בין שני בניינים נפרדים לא יפחת מ 8.0- מ'. בינוי הבניינים במגרשים הגובלים לרחובות יוצמד ככל הניתן לקו בניין קדמי על מנת ליצור דופן אחידה לבנוי. החניון התת קרקעי יהיה משותף לכל הבניינים של אותו המגרש.</p> <p>ג. לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע למעל לפני הקרקע.</p> <p>ד. שטח למרפסות לא ניתן לנייד למטרות אחרות.</p> <p>ה. מספר קומות מירבי: 12 קומות מעל קומת הכניסה. תתאפשר תוספת של עד שלוש קומות ללא שינוי בזכויות הבניה ובכפוף למגבלות תמ"א 2/4.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. חניות לרכב דו גלגלי, על פי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012.</p> <p>ג. החניות תהיינה בתת הקרקע.</p> <p>ד. ככלל לא תתוכננה חניות עוקבות, במידה ובשל תכנון מקומות החניה ללא חניות עוקבות תידרש תוספת שטחי שרות או קומות מרתף, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר זאת מבלי שהדבר ייחשב כסטיה 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>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	5	5	3	13 (2)	43 (1)	97	80	9200		4843	11264	4352	27	מגורים	מגורים 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. 20% לפחות מסך היחיד בתכנית תהיינה יחידות קטנות בגודל עד 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד)

ב. לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע, לא ניתן לנייד זכויות משטחי שרות לשטחים עיקריים.

ג. גובהם המוחלט של הבניינים וחלקיהם לא יעלה על +86.0 מטר.

ד. תתאפשר תוספת של עד שלוש קומות ללא שינוי בזכויות הבניה ובכפוף למגבלות תמ"א 4/2.

ה. בהתאם להחלטת ועדה בישיבה מס' 202105 אושרה בהקלה תוספת 14 יח"ד ל 92 יח"ד ובהתאם להיתר שמספרו 4114.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למגבלת הגובה המקסימלית ולהנחיות רת"א.

(2) ק. קרקע + 12 ק. מגורים.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

1. עיצוב אדריכלי:
  - א. מערכות התשתיות כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או בגדרות סביב הבניין.
  - ב. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, בכפוף לאישור מה"ע. עיצוב החזיתות יאושר ע"י מה"ע.
  - ג. אין להבליט אלמנטים טכניים בפיתוח מעל פני הקרקע.
2. מרתפים:
  - א. ניתן להקים מרתפי חניה בתחום המגרש במסגרת קווי הבניין התחתיים בכפוף לעמידה ב 20% תכסית פנויה לחלחול מי נגר.
  - ב. פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ממפלס הקרקע שסביב לאחר הפיתוח.
  - ג. בשטחים מעל מרתפים, בהם הקרקע פנויה מבינוי, ישמר עומק בית גידול ממוצע של 1.5 מ'. ובנפח המוגדר בסעיף 2.3 ב' במסמך נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- מסמך מדיניות מחוז ת"א דצמבר 2015. כמו כן יילקחו בחשבון היבטים נוספים כגון תכנון איטום וניקוז בכל פתרון בית גידול מוצע וכי תחזוקת בתי גידול במצע מנותק הינה אינטנסיבית.
3. דירות גן:
  - א. בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות. לפחות מחצית מתוך השטח המשותף יהיה מגונן.
  - ב. בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות לפי הנחיות הועדה המקומית.
  4. נטיעות עצים: נטיעות עצים בתחום התכנית יהיו בהתאם למסמך מדיניות מחוז תל אביב לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- דצמבר 2015.



**6.2**

**בניה ירוקה**

- הוראות לבניה ירוקה ישולבו בהיתרי הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. המבנים יתוכננו ויבוצעו עפ"י ת"י 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה(בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה.
- תוכן תכנית פיתוח בהנחיית הרשות המקומית שתכלול:
- א. תכנית פיתוח תכלול תכנית השתלבות להולכי רגל ולשבילי אופניים.
  - ב. תכנית תשתיות תתייחס ככל הניתן לריכוז מערכות תשתית, ליצירת פרוזדור בו ניתן להתקין קווי מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכו'.
  - ג. בתכניות הפיתוח של התכנית יכללו ככל הניתן התייחסות לאמצעים המאפשרים הצללת קיץ וקרינת שמש ישירה בחורף במדרכות ומעברי הולכי רגל.
  - ד. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, ייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון ריצוף אבן, בגוונים בהירים אך לא לבן (בוהק).



**6.3**

**איכות הסביבה**

1. איכות אויר
  - א. בחניונים תת קרקעיים יש לוודא כי יעמדו בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים וריכוז CO. פליטת אוויר מחניונים תבוצע בשטחים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות אנשים.
  - ב. החניונים יאווררו ברמה של לפחות 8 החלפות אוויר בשעה, כולל ניטור רציף של CO, כמפורט בחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 (תנאים ברישיון עסק לחניונים).
  - ג. פליטת מזהמי אויר - מבתי האוכל (ריחות, גזי בישול וכו') תעשה בארובה לאחר שיותקנו בה

6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>מסננים, שתבטיח מניעת פליטת מזהמים וריחות לסביבה ותופנה לגג עליון של המבנה, ובכל מקרה לא תופנה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים סמוכים באופן שיימנע מטריד ריח כלשהו.</p> <p>ד. ארובת אגוז גנראטורים תופנה לגג עליון של המבנה, ובכל מקרה לא תופנה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים סמוכים.</p> <p>ה. פליטות מחנוניים תת קרקעיים יתוכננו הרחק מאתרי שהייה ומעבר אנשים.</p> <p>2. השפעת מתקן הטנקים: תיאסר הקמת שימושים רגישים במגרשים, 20, 21, 23-25, 27, 28, 33-35 ו-45 עד הפסקת פעילות מתקן ומסלול הרצת הטנקים. בכל מקרה, תנאי להיתר בניה במגרשים הללו, יהיה אישור היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הגבלת מפגעי רעש:</p> <p>א. שעות העבודה תוגבלנה כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש, תשנ"ג, 1992- סעיף 5) (עדכון שיצא ב-2011)</p> <p>ב. ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), 1979-ט"תשל.</p>	



6.4 תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>א. תכנון הדרכים, המדרכות דרכי הגישה למגרש ולחניות.</p> <p>ב. מפלסי הפיתוח ובכלל זה מפלסי הכניסה הקובעת בכל מגרש.</p> <p>ג. פריסת קירות, גדרות, חומרי גמר, שבילים, צמחיה ופרטי פיתוח.</p> <p>2. מי נגר: בתחום המגרשים לבינוי תישאר תכנית קרקע פנויה ללא בניה מעל ומתחת לקרקע, בהיקף שלא יפחת מ-20% חובת ההשהיה לתדירות 1:100 או לפי הנחיית רשות הניקוז. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרות מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה: אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר ע"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>3. כל בקשה להיתר בניה תכלול במסגרת המסמך עיצוב אדריכלי נופי גם התייחסות לנושא ניקוז על רקע הרחוב והמגרשים הגובלים וגם אמצעים לטיפול ושימור מי נגר בכל תחומי התכנית, ובהתאמה לפתרון ניהול הנגר המאושר.</p> <p>4. מגבלות בניה לגובה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א לעמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי לביצוע עבודות מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א לעמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.</p> <p>5. משרד הביטחון:</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור נציג שרהב"ט בועדה המחוזית לנושאים הבאים:</p> <p>א. השלמת פינוי ציר הניסויים המזרחי בהתאם להסכם שוה"ם.</p> <p>ב. השלמת פינוי תכולות מעהב"ט בחירום לשטח חלופי.</p> <p>6. דרכים וחניה: תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>7. פסולת בניה ועודפי עפר: פסולת הבניין תפונה באחריות בעל היתר הבניה לאתר פסולת מסודר ומאושר ע"י המשרד להגנה"ס בהתאם לתקנה 16 ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה</p>	



6.4

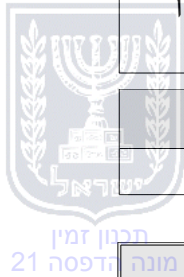
## תנאים למתן היתרי בניה

להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.  
 כתנאי למתן היתר יש להציג הערכת מהנדס של כמויות הבניין וחווה התקשרות עם אתר פסולת מסודר התואם את נתוני הצהרת המהנדס לעניין כמויות צפויות של פסולת בניין.  
 יש לפעול בהתאם להנחיות "תכנית האב לפסולת בניין" אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית, או עפ"י הנחיות מינהל התכנון, המאוחר מבניהם. באם נפח חומרי החפירה והמילוי בתוכניות המפרטות יהיה גדול מ-100,000 ממ"ק יצורף למסמכי התכנית נספח לטיפול בחומרי חפירה, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה. הנספח יקבע דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי לפסולת הבניין.  
 8. קרקע מזוהמת: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, במגרש נשוא הבקשה להיתר שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.  
 במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה."  
 שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל, ולאחר קבלת תוצאות הדיגום ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. 13. קרינה מבנים וחדרי טרפו: תנאי להיתר בניה לתחנות/חדרי טרפו יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני שדה המגנטי ממתקן החשמל הרלוונטי, וממקורות פוטנציאליים אחרים העשויים ליצור עוצמות שדה גבוהות.  
 על הדו"ח להוכיח כי התכנון המוצע עומד בתקן התקף של המשרד להגנת הסביבה לאותה עת, בהיבט של קרינה ממקורות חשמל. המבנה יתוכנן כך שחללים לשהיית אדם ממושכת, ימוקמו במרחק עד כמה שניתן ממקור הקרינה, ועליהם יהיה לעמוד בדרישות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.  
 דו"ח הקרינה וחוו"ד יוגשו ע"י חברה בעלת כישורים וניסיון בקרינה אלקטרומגנטית.

6.5

## תשתיות

1. כללי:
  - א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה בניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.
  2. חשמל:
    - א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
    - ב. תחנות השנאה ותחנות משנה - מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל. התחמ"ש/תחנת השנאה תהיה סגורה, תת קרקעית או משוקעת או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 3 מים וביוב:



תשתיות	6.5
<p>א. התכניות הסניטריות לכל בניין יעמדו בדרישות החוק- הוראות למתקני תברואה ( הל"ת) ובתקני מכון התקנים.</p> <p>4. שפכים הפרדה וקדם טיפול:</p> <p>א. איכות השפכים שתוזרם למע' הביוב העירונית של אתר התכנית תהיה בהתאם לחוק העזר המקומי, כללי תאגידי המים והנחיות הרשויות.</p> <p>ב. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב. נגר מים שמקורם בגשם (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכד') לא יוזרמו למערכת הביוב אלא ינוקזו באמצעות מערכת הניקוז הציבורית.</p> <p>5. הגבלות בניה לגובה- תמ"א -2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון:</p> <p>א. הגבלות בניה בגין תמ"א -2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון : על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק- התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי כמצויין בתשריט. הגובה המירבי המותר לבניה בתחומים אלה הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, התכנית ממוקמת באזור סיכון ציפורים א' ו ב', כמצויין בתשריט.</p> <p>6. הגבלות בניה לגובה משרד הביטחון : א. נידרש סימון המבנים. לצורך קבלת הנחיות סימון יועבר לשרהב"ט לכתובת <a href="mailto:air21@idf.gov">air21@idf.gov</a>.</p>	

היטל השבחה	6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תכנס לתוקף באופן מיידי.