

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0968081

צומת סביון- קריית אונו, תכנית איחוד וחלוקה לחלקות 13,21

מחוז

תל-אביב

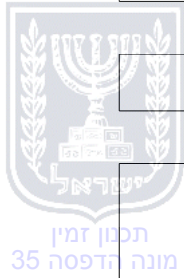
מרחב תכנון מקומי

קרית אונו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005134714/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על תאי שטח 22 ו-30 בהתאם לתכנית מאושרת מס' 508-0255349 מדצמבר 2017 שקבעה הוראות וזכויות למתחם צומת סביון (להלן "התכנית הראשית").

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה מחדש של תאי שטח מס' 22 ו-30 כתכנית הראשית, ויצירת שני תאי שטח חדשים 301,221. סה"כ 179 יח"ד בשני תאי השטח מאושרות בתכנית 508-0255349. שינוי קווי בניין חדשים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

צומת סביון- קריית אונו, תכנית איחוד וחלוקה לחלקות

13,21

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

508-0968081

מספר התכנית

7 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

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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

186992

קואורדינאטה Y

660645

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צומת סביון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7347	מוסדר	חלק	13, 21	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
508-0255349	30, 22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אור יהודה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 2 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>קא/ 1 /300</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/1/300 ממשיכות לחול.	6505	1319		26/11/2012
<u>508-0643635</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -508 0643635. הוראות תכנית 508-0643635 תחולנה על תכנית זו.	10815	11684		20/09/2022
<u>508-0255349</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0255349 ממשיכות לחול.	7639	2203		13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עמי שנער		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עמי שנער		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1: 1	10	12/07/2023	שלומי מערבי	09: 06 12/07/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	בינוי			30/05/2024	עמי שנער	10: 30 30/05/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	19/12/2020	נתן שלסינגר	12: 05 24/07/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו		125	03-7632073	03-7632074	gilit@mmi.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך בגין 125.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	בני ברק	הירקון (1)	3	073-2021906	03-6374203	michak@ashdar.co.il
פרטי			א. כ ענב בע"מ	בני ברק	(2)	5	03-9030055		eran@enavgroup.co.il

(1) כתובת: הירקון 3, מגדל לייף בניין A.

(2) כתובת: כנרת 5.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמי שנער		אמיר מן עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	035621117		office@mann-shinar.com
	שמאי	שלומי מערבי	5632458		תל אביב- יפו	תמיר שמואל	17	03-6993495	03-7412049	maaravis@014.net.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות	ראשון לציון	(1)	12	03-9523332		office@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
התכנית הראשית	תכנית מספר 508-0255349, שכונת צומת סביון קרית אונו

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

איחוד וחלוקה מחדש של תאי שטח 22 ו-30 בתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש של תאי שטח מספר 22 ו-30 בתכנית הראשית לשני מגרשי בנייה חדשים שמספריהם 301 ו-221, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה.
- ב. שינוי קווי הבניין.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	301,221

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	7,005.65	100
סה"כ	7,005.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	7,005.93	100
סה"כ	7,005.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	השטח הצבוע בתשריט כתום כהה ותחום במסגרת חומה יהווה אזור מגורים ד' וחלות עליו ההוראות הבאות: א. קווי הבניין למגרשים בהתאם לסעיף 5 בהוראות. ב. מעל הכניסה הקובעת - מגורים ושטחי שירות למגורים. ג. בקומות העליונות יתאפשרו תכנון קומה גבוהה / בגובה כפול. ד. בקומת הכניסה יתוכנן שטח משותף ללובי כניסה ומועדון דיירים בשטח של עד 250 מ"ר לבניין כחלק משטחי הבניין העיקריים למגורים. בתכנון הלובי תותר קביעת גובה כפול. כמו כן יתוכננו בקומת הכניסה שרותי בנין, חצרות משותפות לדירי הבניין, דירות גן וחצרות פרטיות עבורן. ה. מתחת לכניסה הקובעת - חניה, שרותי בניין ומחסנים דירתיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. 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 לבינוי. החניון התת קרקעי יהיה משותף לכל הבניינים של אותו המגרש. ב. לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע למעל לפני הקרקע. ג. שטח למרפסות לא ניתן לנייד למטרות אחרות. ד. פיתוח הקרקע יהיה ללא אלמנטים בולטים, לרבות חלקים טכניים. ה. יוותר מעבר רציף וברוחב קבוע דרך הבניין מהרחוב לשצ"פ האחורי.
ב	חניה א. מס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה. ב. חניות לרכב דו גלגלי, על פי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012. ג. החניות תהיינה בתת הקרקע. ד. ככלל לא תתוכננה חניות עוקבות, במידה ובשל תכנון מקומות החניה ללא חניות עוקבות תידרש תוספת שטחי שירות 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	221	2578	7140	3580	6800	17520	80	68	(1) 48	14	3	(2) 4	(3) 4	(4) 5	(5) 5	816
מגורים ד'	301	4422	11655	5844	11100	28599	80	111	(1) 48	14	3	(2) 4	(3) 5	(4) 5	(5) 5	1332

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

הוראות טבלה 5:

- א. תותר תוספת שטחי שירות עבור חניה תת קרקעית באישור הועדה המקומית, בלא שינוי של תכנית זו.
- ב. 20% לפחות מסך היח"ד המאושרת בתכנית זו בכל תא שטח תהיינה יחידות קטנות בגודל עד 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד)
- ג. לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע, לא ניתן לנייד זכויות משטחי שירות לשטחים עיקריים.
- ד. קווי הבניין מתייחסים לבניה מעל הקרקע. קווי הבניין לבניה מתחת לקרקע הינם עד גבולות תאי השטח.
- ה. לא ניתן לנייד את השטח המרפסות למטרה אחרת.
- ו. קווי בניין תת קרקעיים עד גבול מגרש בכפוף לעמידה ב 20% תכסית פנויה לחלחול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ק. קרקע + 13 קומות ומתקנים טכניים.
- (2) צפון.
- (3) דרום.
- (4) מזרח.
- (5) מערב.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	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. בהתאם לנספח עיצוב אדריכלי צומת סביון. 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 לאחור הפיתוח. ג. בשטחים מעל המרתפים 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 פיתרון בית גידול מוצע וכי תחזוקת בתי גידול במצע מנותק הינה אינטנסיבית. 3. דירות גן: א. יותרו דירות גן בבניין, לא תותר הפניית דירות גן לרחובות. ב. בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן יוצמדו חצרות פרטיות. לפחות מחצית מתוך השטח המשותף יהיה מגונן. ג. 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.
6.1.2	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	1. על התוכנית חלות הגבלות בנייה בגין תמ"א 2/4- תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון: על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4. 2. הגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק- התוכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי כמצוין בתשריט. הגובה המרבי המותר לבניה בתחומים אלה הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו, המאפשרת בנייה לגובה 108 מ' מעל פני הים עפ"י מסמך החלטות הוועדה למתחמי רעש מטוסים (מר"מ) ועדה מס' 15 מתאריך 18.8.2021 ועמדת רת"א מיום 4.7.2021. 3. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א 2/4) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה להוראות התמ"א. 4. הגובה המרבי המותר לבנייה לא יעלה על 108+ מטר מעל פני הים לרבות מערכות על הגגות. לא יינתנו הקלות בניה מעבר לגובה זה. 5. הגובה המרבי המותר למתקני עזר לבניה לא יעלה על 120+ מטר מעל פני הים. 6. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רת"א.

6.1

הוראות תכנוניות

7. תנאי למתן היתר להקמת מתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו אישור רת"א.
8. כל עוד לא הועברו מסמכי תוכנית מתוקנים בהתאם לדרישות רת"א המפורטות במסמך זה, תתנגד רת"א לאישור התוכנית.

6.1.3

איכות הסביבה

- המבנים יבוצעו לפי 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).
- ה. בניה ירוקה תהיה בהתאם לתקן ולמדיניות הועדה המקומית קריית אונו, על פי מסמך מדיניות הועדה המקומית קריית אונו לבניה ירוקה מהדורה 02 מאי 2023.

6.1.4

איכות הסביבה

1. איכות אוויר
- 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. 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).
- ב. ארובת אגוזו גנראטורים תופנה לגג עליון של המבנה, ובכל מקרה לא תופנה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים סמוכים.
2. הגבלת מפגעי רעש:
- א. שעות העבודה תוגבלנה כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג - 1992, סעיף 5 (עדכון שיצא ב-2011).
- ב. ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשל"ט - 1979.
3. מטרדים בזמן עבודות הבניה:
- א. מניעת מטרדי אבק בזמן הבניה- במסגרת עבודות הפיתוח, יינקטו הצעדים למניעת מפגעי אבק ופגיעה בסביבה באמצעות גידור השטח, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי מגורים וכדומה.
- ב. קבלת היתר בניה מותנית בגשת תכנית התארגנות מפורטת לרבות הסדרי תנועה וטיפול בפסולת הבניין לאישור היחידה הסביבתית.
- ג. מניעת נזקי רעש- הפעלת ציוד מכאני יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה התשל"ט 1979).
- ד. מניעת זיהום קרקע ומים- כל מיכל דלק/שמן באזור העבודה יצויד במאצרה על פי התקנות.

6.1.5

איכות הסביבה

- מיגון אקוסטי:
1. בשלב היתרי הבניה יבוצע תכנון של מיגון אקוסטי למגורים ומבני ציבור הגובלים בכבישים:

6.1

הוראות תכנוניות

מס' 461, מס' 4622, מס' 5, מס' 1.

התכנון האקוסטי יתייחס לבחירת סוגי החלונות, הוטריונות, עובי הזכוכית וארגזי התריסים.

2. תנאי להיתר בניה במגרשים : 21,45,24,27,28,29 - הינו הצגת דו"ח אקוסטי אשר יתייחס לרעש הצפוי ממתקן הטנקים במידה ויפעל.

3. נתאי למתן היתר בניה באזורי מסחר ותעסוקה הינו הגשת חו"ד אקוסטית לעניין מערכות מכאניות (כגון : מדחסים, מתקני מיזוג אוויר, גנרטור וכד'), אזורי פריקה וטעינה, מערכות כריזה, רעש צפוי מפתחים מתוכננים במבנים, פעילות צפויה וכד'. יערך דוח אקוסטי שיבחן את כלל מקורות הרעש לכל אורך שעות היממה. הדו"ח יתייחס לקולטים רגישים קיימים ומתוכננים ויכלול המלצות לנקיטת צעדים להפחתת מפלסי הרעש שישולבו בתכנית.

תשתיות

6.1.6

1. כללי :

א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל : חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה 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 לבניין/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 קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה ותחנות משנה מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה ייעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל. התחמ"ש/תחנת השנאה תהיה סגורה, תת קרקעית או משוקעת או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : (מרחקים נמדדים מהתיל הקיצוני/מהכבש/מהמתקן)

1. קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף - 3 מ'

2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ'

3. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5 מ'

5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

6. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

7. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

8. כבלי חשמל מתח עליון - בתואם עם חברת חשמל

9. ארון רשת - 1 מ'

10. שנאי על עמוד - 1 מ' (מרחקים נמדדים מציר הקו).

11. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20 מ'

3. מים וביוב :

א. טרם הגשת הבקשות להיתרי בניה בתחום מתחמי התכנון, יוכנו תכניות מפורטות לאספקת מים ומערכת ביוב ותיעול באישור משרד הבריאות.

ב. תכנית אספקת מים תכלול : מתקני מים עירוניים, מאגרים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקם מקווי ביוב ותיעול, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות, חלוקה למתחמי ביצוע.



הוראות תכנוניות	6.1
ג. תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, תחנות שאיבה לביוב, אם יידרש חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית. ד. התכניות הסניטריות לכל בניין יעמדו בדרישות החוק - הוראות למתקני תברואה ובתקני מכון התקנים. 4. שפכים הפרדה וקדם טיפול: א. בעסקים בהם פוטנציאל לייצור שפכים מתהליכי יצור או שטיפות וניקיונות (כגון: מסעדות וכו') יופרדו זרמי הסניטציה מזרם "התהליך". ב. זרם התהליך יעבור טיפול קדם (מפרידי שומן וכו') קודם לחיבורו למערכת האיסוף. ג. איכות השפכים תוזרם למע' הביוב העירונית של אתר התכנית תהיה בהתאם לחוק העזר המקומי, כללי תאגידי המים והנחיית הרשויות. ד. תשמר הפרדה מלאה בין מי 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. 5. הגבלות בניה לגובה תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון: א. הגבלות בניה לגובה 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. 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. ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, התכנית ממוקמת באיזור סיכון ציפורים א' וב' כמצויין בתשריט. 6. הגבלות בניה לגובה משרד הביטחון: א. נידרש סימון המבנים. לצורך קבלת הנחיות סימון יועבר לשרהב"ט לכתובת air21@idf.gov.il פירוט המבנים בתכנית הנמצאים צפונית לקו הנמתח בין הנ"צ הבאים: 186865.416/660837.018 187165.938/660837.018 187321.382/660791.892 לטובת בדיקת סימון. שאר התכנית אינה דורשת סימון ליום/לילה. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את הדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרה בבניה, למרבית מנופים ועגורונים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרהב"ט.	
פיתוח ונוף	6.1.7
5. טיפול בפסולת בניה: א. פסולת יבשה תנוהל בהתאם למפורט בתכנית האב לפסולת יבשה במחוז ת"א. ב. יש להפריד ולמייין פסולת בניין ברת מחזור, יוקצה שטח ייעודי לאצירת פסולת בניה, מיון ומחזור. ג. פסולת הבניין המפונה מהאתר תפונה לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור בפסולת בניה. תנאי להיתר בניה הינו הצגת הסכם התקשרות מול אתר מורשה המשרד להגנת הסביבה והצגת תכנית תברואה לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ומהנדס העיר אשר תתייחס להיבטים הסביבתיים (תוך עמידה בהוראות "חוק המחזור").	



הוראות תכנוניות	6.1
ד. טרם קבלת טופס 4 ולקראת אכלוס, יציגו החברות המבצעות ליחידה הסביבתית קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי עפר לאתר מורשה. 6. מניעת זיהום קרקע ומים: האזור המיועד לריכוז מצבורי פסולת וגריסה, יתוחם במערומי עפר ("במפרים") למניעת זרימת מי נגר מחוץ לשטח זה. כל מיכל דלק/שמן באזור העבודה יצויד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן: א. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו. ב. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק. ג. בנקודת היציאה של המאצרה יותקן מגוף. ד. פינוי המים המצטברים במאצרה ע"פ תכולת המזהמים. ה. במקרה של שפך במאצרה הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות. 7. עבודות עפר: ניתן יהיה לאשר בתחומי התכנית הקמה של תחנת מעבר זמנית. בהתאם למדיניות גריסת פסולת בנין באתרי בניה של המשרד להגנת הסביבה המתעדכנת מעת לעת אישור זה יינתן ע"י מתכנן המחוז והמשרד להגנת הסביבה, בתנאי שניתן להבטיח שהתחנה תעמוד בקריטריונים הנדרשים למניעת מפגעים. קריטריונים אלה יכללו בין היתר איטום, מניעת מטרדי רעש, מניעת מטרדי אבק והסדרי תחבורה בכפוף למסמך סביבתי.	
פיתוח ונוף	6.1.8
1. כללי: א. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאות העוברות בתחומי המגורים וכדומה. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ח, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה כל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית. ב. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה מחזורה והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רשיון מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים 1996, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רשיון עסק כדין. ג. לא יבוצעו טיפולים בכלי רכב וציוד מכני בשטח, הטיפולים בכלי רכב וציוד מכני יבוצעו אך ורק במוסד מורשה על פי כל דין. ד. יש לוודא כי פרטי מנהל העבודה באתר ייכתבו בכניסה לאתר באופן בולט ונראה. ה. מנהל העבודה ינהל יומן בו יפורטו: תאריכי פעילות באתר, כמויות חומר שנגרס ויעדי פינוי פסולת בניין, יש לשמור קבלות המעידות על פינוי התוצר. 2. מניעת פיזור אבק: א. הציוד המכני המיועד לעבודות ומערומי הפסולת ימוקמו רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבת מגורים ומבני ציבור. במידת הצורך יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה. ב. פעולות ההריסה יבוצעו רק לאחר הרטבה של מבנה טרם הריסתו על מנת למנוע פליטת אבק בהמשך ההריסה. במידה והעבודות יבוצעו לאחר ימי גשם או במהלכם לא תידרש הרטבה. ג. ערמות עפר וחומרי בניין חלקיקיים וגרוסים ירוכזו במערומים אשר יורטבו לפי הצורך למניעת פיזור אבק. ד. מסעות בשטח האתר יורטבו במים בלבד (לא יהיה שימוש בשמנים, דלקים או מלחים למטרה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

הוראות תכנוניות	6.1
זו, כולל דרכי הגישה. ההרטבה תהיה בהתאם לצורך ע"פ עומס התנועה. ה. מהירות הנסיעה באתר תוגבל בתחום האתר למהירות שלא תעלה על 20 קמ"ש ויוצב שילוט באתר לעניין זה. ו. החומר המובל במשאיות באתר יורטב באופן המונע פיזור אבק והמשאיות יהיו מכוסות בצאתם מהאתר אם הן טעונות בפסולת ו/או בחומרי בניין אחרים העלולים לגרום לפיזור חלקיקים ו/או אבק. 3. מניעת נזקי רעש : א. הציוד המכני העובד באתר ושעות העבודה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) מציוד בניה) התשל"ט 1979 ולא יעלה על 80 dBA, ובתנאי שבקו המגרש הסמוך למגרשי מגורים יישמר מפלס הרעש המותר לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 למבנה ב' בניין באיזור מגורים. ב. קבלת היתר בניה מותנת בהתחייבות כי הציוד המכני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979 ולא יעלה על 80 DbA ג. במידת הצורך ועל פי בדיקה אקוסטית שתבוצע עם תחילת העבודות, יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה, או מסכים אקוסטיים ניידים בסמיכות למבנים, שיהיו סמוכים למקורות הרעש עד כמה שניתן. ד. לא יופעל ציוד מכני באתר הבניה, לצורכי הריסה, גריסה ופינוי בין השעות 07:00-19:00 למחרת. בימי שישי ו/או חג תיפסק העבודה עם כניסת השבת ואו/חג. בשבתות וחגים לא יבוצעו עבודות באתר הבניה. ה. לא תופעל מערכת כריזה באתר למעט לצרכי חירום. 4. שמירת ניקיון : א. תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל. ב. כל הכלים יאוחסנו בתחומי אתר הבניה ולא יונחו בשטח ציבורי סמוך. ג. נקיונו ושלמותו של השטח הסמוך לאתר הבניה, כולל דרכי גישה ישמרו נקיים ושלמים. בסיום העבודה, יבוצע טאטוא במטאטא מכני בהתאם לבקשת הרשות. ד. בסיום העבודות תפונה כל הפסולת משטחי המגרש ויישמר נקיונו.	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
1. תנאי אישור התוכנית יהיה הריסה בפועל של הבניינים בתכנית מס' 508-0241869, פינוי בינוי רחבת השקד. 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, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאים למתן היתר בניה : אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 3. מגבלות בניה לגובה : א. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע הינו תואם עם רת"א לעמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.	

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך הנחיה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

4. פסולת בניה ועודפי עפר :

פסולת הבניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת מסודר ומאושר ע"י משרד להגנ"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה 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 הוועדה המחוזית, או עפ"י הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם.

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 הבניה. הנספח יקבע דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי לפסולת הבניין.

6.2.2

תנאים בהליך הרישוי

5. אקוסטיקה רעש מתחבורה : תנאי להיתר בניה בכל המגרשים הפונים לכבישים היקפיים וייעודים מגורים ושטחי ציבור, יהיה עריכת חו"ד אקוסטית. במסמך זה יוצג חיזוי רעש מתנועת כלי רכב בכבישים הסמוכים בהתבסס על נפחי תנועה מעודכנים ובהתאם לכללים המקובלים באותה העת.

כתנאי להיתר הבנייה יקבע הצורך במיגון דירתי, בדרגת מיגון בנוגע למבני מסחר ותעסוקה, ייבחן בשלב היתר הבניה מיגון אקוסטי במעטפת המבנים.

6. קרקע מזוהמת : תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להכנת 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 המחייבת 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.

7. קרינה מבנים וחדרי טרפו : תנאי להיתר בניה לתחנות/חדרי טרפו יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה 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 העת בהיבט של קרינה ממקומות חשמל. המבנה יתוכנן כך שהחללים 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.

8. דרכים וחניה : תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון רמפות, מערך החנייה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי הכניסה ויציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3

מקרקעין

6.3.1

איחוד וחלוקה



מקרקעין	6.3
א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא תמומש הקרקע כקרקע משלימה לפי תכנית 508-0255349, מגרש 30 בתכנית, תוך 5 שנים. יוסב יעודו לשב"צ/ שצ"פ עפ"י צרכי הרשות המקומית. התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

