



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/322/ד/מח

שם תוכנית: "שכונת נאות אריאל שרון – מתחם ד'"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: קרית אונו

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' קא/322/ד/מח הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 1.9.14 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>10.12.14</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מוגשת מכח ועפ"י הוראות תכנית מתאר קא/322 ועפ"י הבינוי והקצאת השטחים לצרכי ציבור כפי שפורטו בתכנית הצל האורבנית לתחום תכנית קא/322. התכנית מוסיפה פרוט לבינוי והוראות נלוות אחרות, במטרה לאפשר את מימוש התכנית המתארית ואת תכנית הצל האורבנית, וככל הנדרש מתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

"שכונת נאות אריאל שרון – מתחם ד'"

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

קא/322/ד/מח

מספר התוכנית

109.113 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

ראשונה

מספר מהדורה בשלב

18/09/2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית עם הוראות
מפורטות

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

קואורדינטה X 185375

קואורדינטה Y 663375

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום בדרכים: דרך מס' 471 "מכבית"
 וחלקות 62,61,58,57 בגוש 6178 בצפון,
 חלקה 172 בגוש 6178 במערב,
 שדי אהרון קציר וחלקה 30 בגוש 6178 במזרח,
 כפר אז"ר חלקי חלקות 9,7 בגוש 6178 וחלקה 5
 בגוש 6236 בדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית קרית אונו

התייחסות לתחום הרשות
 נפה חלק מתחום הרשות

תל אביב

קרית אונו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

שכונת נאות אריאל שרון

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6178	מוסדר	חלק מהגוש	8, 54-56, 153-164	31-32, 9, 7, 152-159, 165-166

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
קא/322	מתחם לתכנון מפורט ד'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רמת - גן

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתא/16	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתא/16 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	י.פ. 5042	30.12.2001
תמא/2/4	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/2/4 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	י.פ. 4525	25.05.1997
תמא/4/23	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/4/23 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	י.פ. 6121	12.08.2010
תמא/4/ב/34	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/4/ב/34 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.	י.פ. 5704	16.08.2007
תמא/3	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/3 וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.		1.9.1976
קא/322	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית קא/322 ממשיכות לחול.	י.פ. 5994	03.09.2009
קא/412	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית קא/412 ממשיכות לחול.	י.פ. 6369	30.01.2012
"שכונת נאות אריאל שרון" עפ"י תכנית קא/322 - תכנית צל	שינוי	תכנית הצל הינה תכנית מנחה לעניין התפיסה התכנונית ברובע בר אילן		אושרה ע"י הוועדה המחוזית ביום 09.01.2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	18/09/2014	לי"ר	24	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	18/09/2014	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	18/09/2014	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח בניין ונוף
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה	04/11/2014	1	לי"ר	1:1,250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	02/2014	לי"ר	92	לי"ר	מנחה	חוות דעת סביבתית
	ועדה מחוזית	טל גליקמן	18/09/2014	1	7	1:1,250	מחייב	סקר עצים קיימים
	ועדה מחוזית	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית	30/09/2014	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	עקרונות שומה
	ועדה מחוזית	מלין מהנדסים יועצים בע"מ	28/09/2014	1	לי"ר	1:1,250	מנחה	נספח מים ביוב ותיעול
	ועדה מחוזית	תכנון נוף בע"מ	18/09/2014	1	לי"ר	1:1,000	מנחה	נספח נוף

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המנחים. המשרד יטען.

18/09/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 24

מאשרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				רשות מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125, ת"א	03-7632000		03-7632010		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125, ת"א	03-7632000		03-7632010	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל		דרך מנחם בגין 125, ת"א	03-7632000		03-7632010	
			מדינת ישראל						
			אחרים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל יוסי סיון			יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	ש.מ. 550222129	בן גוריון 1, בני ברק	03-6158000		03-6158001	
מודד	אריה פישמן			מדבא מדידות והנדסה בע"מ		הברזל 3, תל אביב	03-6485999		03-6487272	
תנועה	מחננס אבירם אנאי			דגש הנדסה		בן גוריון 2, ר"ג	03-7554444		03-7554433	
חוות דעת סביבתית	רון לשם			לשם שפר איכות סביבה בע"מ		רח' הנטקה 34, ת.ד. 3694, ירושלים	02-6427684		02-6427103	
נוף	אדריכל טוף	דרוזו אילת		הכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף		מושב מזור, ת.ד. 218	03-9733649		03-9773090	
סקר עצים קיימים	אגרונום טל גליקמן			טל גליקמן		משה לוי 16, נס ציונה, 74065	08-93007813		057-7941274	
עקרונות שומה טבלאות איוון ולוח הקצאות	שמאי ארזי כהן			חברת ז.ב. מחקר וסקרים (1989) בע"מ שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית		יגאל אלון 67, ת"א, 67443	03-5611444		03-5628866	
נספח מים ביוב ותיעול	מהנדס יעקב חיים			מלין מהנדסים ויעצים בע"מ		רח' ביאליק 164, ר"ג	03-9409400		03-5235558	

מאושרת

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. הגשת תכנית מפורטת למתחם ד' עפ"י הוראות תכנית מתאר מס' קא/322 ועפ"י הבינוי והקצאת שטחי הציבור כפי שנקבעו בתכנית הצל לכלל שטח תכנית קא/322 ובתוספת זכויות בנייה למגורים וייעוד לתעסוקה ומסחר וזכויות בנייה בהתאמה.
2. ביטול ההתנייה למימוש 90% מהשטחים לתעסוקה ו- 70% מהשטחים למגורים עד למימוש מערכת הסעת המונים, על סמך הבדיקה התחבורתית שבוצעה.
3. ביטול ההתניה שנקבעה בסעיף 10.8 ג' ו 10.8 ה' בתכנית קא/322 לאור הפקדת תכנית רג/1330.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תכנית מפורטת למתחם ד' עפ"י הוראות תכנית מתאר קא/322 ועל פי הבינוי והקצאת שטחי הציבור כפי שנקבעו בתכנית הצל לכלל שטח תכנית קא/322.
1. תכנון מפורט של מתחם ד' הכולל איחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים, קביעת הוראות בניה, זיקת הנאה וחזית מסחרית.
 2. קביעת דרכים פנימיות, הרחבה וביטול דרך מאושרת והקצאת שטחים לבניני ציבור ושצ"פ.
 3. הגדלת מס' יח"ד במתחם מ- 409 יח"ד (מתאריזות) ל- 513 יח"ד והגדלת שטח עיקרי בהתאמה מ- 44,961 מ"ר ל- 51,640 מ"ר ו- 6,156 מ"ר עיקרי למרפסות וקביעת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע בהתאם. הקמת 3 מתקני מגורים: מתחם מזרחי ובו 3 מבנים בני 8 ק' + קומת קרקע כפולה + קומת מתקנים טכניים מעל 3 קומות מרתף, מתחם מרכזי ובו 3 מבנים בני 22 ק' + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 4 קומות מרתף ומתחם דרומי ובו 2 מבנים בני 22 ו- 27 ק' + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 4 קומות מרתף.
 4. הוספת יעוד שצ"פ.
 5. הוספת ייעוד תעסוקה ומסחר על ידי הקצאת מגרש בחלקה הצפוני של התכנית בסמוך לדרך מס' 471 בשטח עיקרי כולל של 30,470 מ"ר ושטחי שירות בהתאמה עבור מבנה בן 27 קומות + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים טכניים מעל 8 קומות מרתף. מתוך השטח לתעסוקה ומסחר קביעת עד 1,250 מ"ר בחזית מסחרית בייעוד המגורים.
 6. הוספת ייעוד שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים על ידי הקצאת שני מגרשים בחלקה הצפוני של התכנית בסמוך לדרך מס' 471 וקביעת זכויות והוראות בניה למתקנים הנדסיים.
 7. ביטול החלופה להעברת תוואי רכבת קלה בתחום תכנית זו עקב אישור תמא/4/23 וכפועל יוצא מכך צמצום רוחב זכות דרך מס' 1 ל- 36 מ' במקום 42 מ'. קביעת שצ"פ בתחום הדרך שצומצם מ- 42 מ' ל- 36 מ' וקביעת קו בנין לדרך מס' 1 בהתאם ל- 2 מ'.
 8. קביעת זכויות והוראות בניה לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ.
 9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
 10. ביטול סעיפים 10.8 (ה), (ג), (ה) בהוראות תכנית קא/322 לאור הפקדת תכנית רג/1330 – שכון הרופאים.
 11. ביטול סעיף 13.ג. בהוראות תכנית קא/322 ומתן אפשרות למימוש מלא של זכויות הבניה המוקנות בתכנית קא/322.
 12. שינוי סעיף 10.10.2 בהוראות תכנית קא/322 כך שתנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תאום נספח מים ונספח ביוב עם משרד הבריאות.
 13. קביעת מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		109.113	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
הערות	מתארי	מפורט						
מגורים								
מ"ר		57,796	(+) 57,796	-				
מס' יח"ד		513	(+) 513	-				
יח"ד קטנות **		103	(+) 103	-				
מסחר								
מ"ר		5,000	(+) 5,000	-				
תעסוקה								
מ"ר		25,470	(+) 25,470	-				
מבני ציבור								
מ"ר		17,415	(+) 17,415	-				

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-
גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

** מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים ולא בנוסף לו.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים						יעוד	
חזית מסחרית	סימון עצים בוגרים	מבנה להריסה	איחוד וחלוקה	מגבלות בנייה לאובה	זיקת הנאה זמנית לרכב	זיקת הנאה	תאי שטח
104,105		103	101,102,103,104,105	101,102,103,104,105		201	מגורים ד'
201	201		201	201			מסחר ותעסוקה
	309		301,302,309	301,302,309			מבנים מוסדות ציבור
	401	401	401,402,404,405,406,407,408		408		שטח ציבורי פתוח
	501	501	501,502,503,504,505				דרך מאושרת
			601,602,603,604				דרך מוצעת
	703	704	702,703				פרטי פתוח
			901,902		901,902		שטחים פתוחים ומתקנים תרדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט טבלה ז' – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה ז'.

מאשר

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד	
19.8	22,759	מגורים ד'	↑	40.2	43,910	מגורים מיוחד	
5.1	5,575	מסחר ותעסוקה		1.1	1,060	שטח ציבורי פתוח	
10.8	11,610	מבנים מוסדות ציבור		1.3	1,503	שטח לפיתוח נופי	
20.6	22,475	שטח ציבורי פתוח		16.2	17,673	פארק עירוני-שבועותי מושלב	
36.7	40,056	דרך מאושרת		41.2	44,967	דרך מאושרת	
4.1	4,519	דרך מוצעת					
0.9	997	פרטי פתוח					
1.0	1,122	שטחים פתוחים ומתקנים תרדסיים					
100.0%	109,113	סה"כ		100.0%	109,113	סה"כ	

18/09/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת.
ב.	בקומות מרתף ובקומת הכניסה – חניה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבית כגון מועדון דיירים, חדרי כושר, בריכות שחיה וכד', חדרים נוספים לרווחת כלל הדיירים, בתנאי שיירשמו כרכוש משותף, חדרי טרנספורמציה.
ג.	קומות טיפוסיות – מגורים, מבואה קומתית, שימושים טכניים.
ד.	קומת גג – מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מדרגות וחדרים על הגג.
ה.	אמצעי קירוי והצללה מבונים בחזית בנייני המגורים.
ו.	חניה לדיירים ולאורחים.
ז.	במסגרת שטחי השירות - מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד, בקומות המרתף והמבואה בלבד, בתנאי שתירשם הצמדה ליח"ד באותו בנין.
ח.	בקומת מרתף וקומת כניסה – חדרי חשמל, גרטור וחדרי תקשורת. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א.	<p>(1) נספח הבינוי והנוף יהיה מחייב לגבי מספר המבנים בכל תא שטח.</p> <p>(2) המרחק בין המבנים באותו תא שטח לא יפחת מ- 20 מ'.</p> <p>(3) גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי והנוף ובטבלה בסעיף 5.</p> <p>גובה זה כולל קומת קרקע כפולה, קומות טיפוסיות וקומות מתקנים טכניים.</p> <p>(4) הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה האבסולוטי, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.</p> <p>(5) לא תותר הבלטות מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה.</p>
ב.	<p>(1) לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת – כמופיע בתשריט.</p> <p>(2) קו הבנין לדרך מס' 1 יהיה לבניה עילית ותת קרקעית כמסומן בתשריט, 2 מ' בנוסף לרצועת שצ"פ ברוחב 3 מ' בהתאם לסעיף 4.4.2 ב.</p> <p>(3) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לסעיף 6.6</p> <p>(4) קווי הבניין לשד' אהרון קציר ולדרך ארצית מס' 471 הינם לבניה עילית ותת קרקעית, תיאסר כל בניה או חניה בתחום זה.</p>
ג.	<p>(1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בניה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.6, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p>
ד.	<p>(1) שטח ממוצע ליח"ד יהיה 100 מ"ר עיקרי.</p> <p>(2) מתוך סך יחידות הדיור ייקבעו 20% יח"ד קטנות בשטח כולל של 75 מ"ר.</p>
ה.	<p>(1) מותרת חלוקת השטח למגרשים בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית וכולל קביעת זיקות הנאה למעבר רכב והולכי רגל בין המגרשים ושימוש ברמפות למרתפי החניה.</p>
ו.	<p>(1) תקן החניה יהיה לפחות לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>(2) כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים למעט חניות נכים, אורחים וחירום.</p> <p>(3) עומק אדמה גנני מעל מרתפים לא יפחת מ- 1.5 מ'.</p>
ז.	<p>(1) מתוך השטח לתעסוקה ומסחר ייקבעו עד 1,250 מ"ר בחזית מסחרית ביעוד המגורים.</p> <p>(2) תותר חזית מסחרית לדרך פנימית מס. 1 בקומת הקרקע של מבני המגורים בתאי שטח 104 ו- 105.</p>

4.2 מסחר ותעסוקה		
4.2.1	שימושים	
א.	תעסוקה: משרדים, תעשייה עתירת ידע ובלתי מזהמת, שירותים פיננסיים ואישיים, מסחר, בתי אוכל, מועדון בריאות וספורט, אולמות כנסים וארועים, שירותי חינוך, שירותים רפואיים, מלונאות וכיו"ב.	
ב.	חניה עילית עבור פריקה וטעינה, רכב חירום והצללה, חניות נכים ואורחים וחניה תת קרקעית.	
ג.	ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרך ארצית 471 (רוחב הרצועה 20 מ') יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובהסכמת החברה הלאומית לדרכים.	
ד.	חזית מסחרית - חזיתו המסחרית של מבנה התעסוקה תהיה לדרך פנימית מס' 1 כמסומן בתשריט.	
ה.	רחבה / כיכר עירונית כמסומן בנספח הבינוי והנוף.	
ו.	מתקנים הנדסיים – כגון חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל, גנרטור ותקשורת.	
חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.		
4.2.2	הוראות	
א.	מס' קומות וגובה בנייה	(1) גובה הבניינים הינו כמסומן בנספח הבינוי והנוף ובטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל קומת קרקע כפולה, קומות טיפוסיות וקומות מתקנים טכניים. (2) הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה האבסולוטי, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, מתקנים טכניים, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכיו"ב הינו על פי הוראות תמא/4 ו2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו. (3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה.
ב.	קווי בניין	(1) לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת – כמופיע בתשריט ולמרתפים בגבולות המגרש ובכפוף להוראות הנוספות בסעיף זה ובסעיף ג' להלן. (2) קווי הבניין לדרך ארצית 471 (20 מ' מקצה זכות דרך 471 ו- 10 מ' מקצה השצ"פ) הינם לבניה עילית ותת קרקעית, תיאסר כל בניה או חניה בתחום זה. (3) תחום קו הבניין לדרך ארצית 471 ישמש להעברת קו מים של חברת מקורות, ותהיה בו זיקת הנאה לצורך התקנת ותחזוקת הצינור. (4) קו הבנין לדרך מס' 1 יהיה לבניה עילית ותת קרקעית כמסומן בתשריט, 2 מ' בנוסף לרצועת שצ"פ ברוחב 3 מ' בהתאם לסעיף 4.4.2 ב. (5) קו בניין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכסית פגויה בהתאם לסעיף 6.6
ג.	תכסית	(1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכסית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.6, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
ד.	עצים	(1) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים לעקירה כמופיע בסקר עצים קיימים.
ה.	חניה	(1) תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה. (2) לא תותר חניה עילית למעט פריקה וטעינה, חניות נכים ואורחים ורכב חירום והצללה. (3) החניה העילית תהיה מגוננת. עומק אדמה גנני מעל מרתפים לא יפחת מ- 1.5 מ'. (4) תותר גישה לפריקה וטעינה עילית ו/או תת קרקעית מדרך מס' 3 בלבד.
4.3	מבנים מוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים	
א.	עפ"י קא/412	
ב.	תחנת טרנספורמציה	
4.3.2	הוראות	
א.	זכויות בניה מס' קומות וגובה בניה	(1) בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה, ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש ישמר פנוי לצורך החדרת מי נגר עילי ובהתאם לסעיפים 6.6.2-6.6.6 בהוראות. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות למרתפי חניה בתכסית עד 80% בהתאם לצרכי הציבור בסביבה ושטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 20% משטח המגרש. (2) תותר הקמת חניונים ציבוריים לפי הצורך בשטחים של מבנים ומוסדות

		ציבור.
		(3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית המבנים ובאזור הכניסה.
		(4) עומק אדמה גנני מעל מרתפים לא יפחת מ- 1.5 מ'.
ב.	קווי בנין	(1) קווי בנין לכוון שצ"פ יהיה 0. קווי בנין לכיוון דרכים יהיו על פי הרוזטה. (2) קו הבנין לדרך מס' 1 יהיה לבניה עילית ותת קרקעית כמסומן בתשריט, 2 מ' בנוסף לרצועת שצ"פ ברוחב 3 מ' בהתאם לסעיף 4.4.2 ב. (3) קו בנין 0.0 מ' למרתפים, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לסעיף 6.6.
ג.	תכנית	(1) תכנית הקרקע לא תעלה על 70%.
ד.	תחנות טרנספורמציה	(1) תותר הקמת תחנת טרנספורמציה שתשרת את מבני הציבור או צרכים ציבוריים אחרים (למעט מסחר, תעסוקה או מגורים) בקו בנין 0, תחנת הטרנספורמציה תגודר בנפרד מהמגרש עם גישה משטח ציבורי לפי כללי משרד החינוך והמשרד להגנת הסביבה.
ה.	עצים	(1) יינטעו עצים בתחום השטח המיועד למבני ציבור, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן, ובהם עץ לשימור בתא שטח 309 כמופיע בסקר עצים קיימים.
4.4	שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
א.	טיפול נופי	(1) שימושים ראשיים: השטח ישמש כאזור חניץ בין הדרכים הארציות 471 ו 4 לבין ייעודי המסחר, תעסוקה ומגורים. (2) שימושים משניים: אלמנטים אקוסטיים
ב.	גינון	
ג.	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים	
ד.	פינות ישיבה ומשחק כולל מתקני משחקים	
ה.	שילוט	
ו.	תאורה	
ז.	ריהוט רחוב כגון ספסלים, פרגולות וכד'	
ח.	פיסול רחוב, בריכות נוי וכד'.	
ט.	פרוזדור הנדסי לקווי דלק (גלילות-אשדוד).	
י.	קו מקורות	
יא.	דרך זמנית בתא שטח 408	
4.4.2	הוראות	
א.	בינוי ופיתוח	(1) תותר העברת צנרת לצרכי תשתיות המשרתות את הבינוי בשכונה כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, אמצעים לקליטת מי נגר וכד'.
		(2) לא תותר כל בניה בעל או בתת הקרקע בשטח השצ"פ למעט התשתיות המפורטות בסעיפים 4.4.2 א, 4.4.2 ג, 4.4.2 ה.
ב.	שצ"פ לאורך דרך מס' 1	(1) בתאי שטח 415,416,417,418,419 לאורך דרך מס' 1 בתחום הדרך שצומצם מ-42 מ' ל-36 מ' יקבע שצ"פ. שטח זה מיועד לנטיעות וגינון ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע.
		(2) פיתוח רצועת השצ"פ בתאי שטח 415,416,417,418,419 יהווה חלק מפיתוח רצועת דרך מס' 1 תוך התאמה לכניסות למבנים שלאורך הדרך ולפיתוח השטח בחזית המבנים.
ג.	פיתוח נופי (תא שטח 404)	(1) בשטח הטיפול הנופי יותרו עבודות גינון ופיתוח, כולל קירות תומכים, עיבוד פני השטח, נטיעות, סוללות אקוסטיות וכד'.
		(2) בשטח הטיפול הנופי יותרו עבודות פיתוח לצורך הקמת טיילת נופית, הכוללת שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל, שטחי גינון וכד'.
		(3) לא תותר הקמת מבנים כלשהם בשטח הטיפול הנופי, למעט בניה לצרכים אקוסטיים.
		(4) תכנון הרצועה על מרכיביה יהווה חלק ממסמך עיצוב אדריכלי נופי לכלל השכונה.
		(5) בחלקו המערבי עובר חלק מפרוזדור הנדסי לקוי דלק עפ"י סעיף 4.4.2 ה.
ד.	פיתוח הפארק (תא שטח 408)	(1) פיתוח הפארק יבוצע בהתאם ל"טבע העירוני" האופייני למקום ולסביבתו.
		(2) הפארק יפותח בחלקו ברמת פיתוח אקסטנסיבית. החלק המדובר יהיה צמוד לגבול התכנית עם כפר אז"ר. אופי הפיתוח יבוצע בנטיעות הדריס או עצים בעלי דימוי זהה ובצורת מטע/פרדס במרחקים של 5 מ' בין העצים.

		<p>(3) יערך תכנון כולל לפארק המופיע בתכנית זו ובתכנית קא/322/ב/מדרום לו, אשר יאושר על ידי הוועדה המקומית ויבוצע בהתאם למימוש כל אחת מהתכניות בנפרד.</p> <p>(4) תכנית הפיתוח הכוללת תיתן התייחסות לנושאים הבאים: חומרים ופרטים, קירות תומכים, מדרגות, שטחי גינון ונטיעות, פתרונות אקוסטיים, שימושי פנאי, נופש וספורט, אלמנטי הצללה, שבילי אופניים והולכי רגל, טיילת נופית וכדומה.</p> <p>(5) רוחב הפארק לא יפחת מ- 35 מ'</p> <p>(6) אסורה בנייה בפארק למעט הפיתוח המופיע בסעיף 4.4.1. שינוי מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.</p>
ה.	תשתיות	<p>בתחום פרוזדור הנדסי לקווי דלק המסומן בתשריט:</p> <p>(1) רצועת הדלק ברוחב 10 מ' משמשת לשם הנחה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של קווי הדלק ואף הנחת קווי דלק בעתיד, על פי הצורך.</p> <p>(2) אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק ללא הסכמת חב' קו מוצרי דלק בע"מ שהקווים בבעלותה.</p> <p>(3) אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן יותר מ- 5 מ' מהצינור.</p> <p>(4) רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ- 5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ- 10 מ'). יש להותיר השטח כשטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.</p> <p>(5) מיקומם המדויק של הצינורות ימסר באחריות החברה.</p> <p>(6) בתאי שטח 405, 404. תחום קו הבניין לדרך ארצית 471 ישמש להעברת קו מים של חברת מקורות, בתחום קו הבניין לדרך ארצית 471 יותר שימוש להתקנת ותחזוקת הצינור.</p>
ו.	נגישות	<p>(1) לא תותר כניסת כלי רכב לתחומי השצ"פ, למעט זיקת מעבר זמנית לרכב עד לפתיחת מעבר קבוע אחר בצפון כפר אז"ר, בתא שטח 408 בתחום פרוזדור הנדסי לקווי דלק, בין דרך מקומית מס' 5 ובין גבול כפר אז"ר צפון.</p>
ז.	עצים	<p>(1) יינטעו עצים לאורך הדרכים ובתחום השצ"פ, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן.</p> <p>(2) במסגרת המגרש קיים עץ המיועד לשימור ועצים המיועדים להעתקה כמופיע בסקר עצים קיימים.</p>
4.5 שטח פרטי פתוח		
4.5.1 שימושים		
א.		פיתוח סביבתי יכלול ריהוט גן ורחוב על-פי מסמך עיצוב אדריכלי נופי ופיתוח סביבתי, ספסלים ונטיעות וכיו"ב.
ב.		תאורה
ג.		לא תותר כל בניה מעל או בתת הקרקע בשטח השפ"פ למעט השימושים והתשתיות המפורטות בסעיף 4.5
4.5.2 הוראות		
א.	בינוי ופיתוח	<p>(1) מגרשים מס' 702-704 מהווים חלק ממגרשי המגורים מס' 101-103 בהתאמה.</p> <p>(2) מותרת העברת תשתיות בתת-הקרקע.</p>
ב.	תשתיות	<p>(1) תותר העברת צנרת לצרכי תשתיות המשרתות את הבינוי בשכונה כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, אמצעים לקליטת מי נגר וכד'.</p>
ג.	עצים	<p>(1) יינטעו עצים בתחום השפ"פ, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן.</p> <p>(2) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים להעתקה כמופיע בסקר עצים קיימים.</p>
4.6 דרך מאושרת ומוצעת		
4.6.1 שימושים		
א.		דרכים חדשות, דרכים פנימיות, הרחבת דרכים קיימות.
ב.		תוואי למעבר רכב, הולכי רגל, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.
ג.		ברצועה בין קו זכות הדרך לבין קו הבניין לדרך ארצית 471 (רוחב הרצועה 20 מ') יותרו שימושים על-פי הוראות תמא/3 ובהסכמת החברה הלאומית לדרכים.

4.6.2	הוראות	
א.	נגישות	(1) לא תותר נגישות ישירה למגרשים ולשצי"פ מדרכים ארציות 471 ו- 4612 ומדרך פנימית מס' 1 (2) הנגישות הקיימת מדרך 4612 למשתלה שבחלקות 8,55,56 שבגוש 6178, תישמר עד להפקעת החזקה בשטח זה לביצוע דרך 4612.
ב.	פיתוח	(1) פיתוח הדרכים ופיתוח השדרה הירוקה לאורך דרך מס' 1 יעשה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והנוף. (2) מיקום שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים יהיו מחייבים כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי והנוף.
ג.	תשתיות	בתחום פרוזדור הנדסי לקווי דלק המסומן בתשריט: (1) רצועת הדלק ברוחב 10 מ' משמשת לשם הנחה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של קווי הדלק ואף הנחת קווי דלק בעתיד, על פי הצורך. (2) מותרים שטחים פתוחים וגינון אך ללא נטיעת עצים. (3) אין לבנות כל מבנה במרחק יותר מ- 5 מ' מהצינור. (4) רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ- 5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ- 10 מ'). יש להותיר השטח כשטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות. (5) מיקומם המדויק של הצינורות ימסר באחריות החברה. (6) חציית כבישים את קו הדלק תתאפשר רק לאחר ביצוע המיגונים הנדרשים על קו הדלק על פי הנחיות תשי"ן ובאישורה ועל חשבון היזם.
ג.	קווי בנין	(1) קווי הבנין לדרכים ארציות 471 ו- 4612 הינם לבניה עילית ותת קרקעית לא יותרו מרתפים במרווחים בין קווי הבנין הקדמיים לכיוון הדרכים הארציות לבין תחום זכות הדרך לדרכים אלה.
ד.	עצים	(1) יינטעו עצים לאורך הדרכים, תוך שילוב העצים הקיימים ככל הניתן. (2) במסגרת המגרש קיימים עצים המיועדים להעתקה כמופיע בסקר עצים קיימים.
4.7	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
4.7.1	שימושים	
א.	מתקנים הנדסיים כולל תחנת שאיבה למים, חצר מגופים, מבנה בקרה	
ב.	מתקנים הנדסיים עפ"י החברה האחראית להקמת המתקן ו/או הרשות המקומית.	
ג.	גינון	
4.7.2	הוראות	
א.	תשתיות	(1) בתא שטח 901 תותר הקמת חצר מגופים, מבנה בקרה ומתקנים אחרים עפ"י הנחיית מקורות ו/או הרשות המקומית. שטח טכני למתקנים הנדסיים (עיקרי) יהיה 100% משטח המגרש, עפ"י החברה האחראית להקמת המתקן ו/או הרשות המקומית. (2) בתא שטח 902 תותר הקמת תחנת שאיבה למים, חדרי חשמל, גנרטור ותחנת טרנספורמציה שתשרת את תחנת השאיבה, מיקום תחנת שאיבה למים מסומן בקירוב בנספח מים, ביוב ותיעול ובנספח הבינוי והנוף, שטח טכני לתחנת שאיבה (עיקרי) יהיה 100% משטח המגרש.
ב.	נגישות	(1) תותר כניסת כלי רכב לצורך תפעול ותחזוקת המתקנים ההנדסיים. (2) זכות מעבר לתא שטח 901 – הגישה למתקן תתבצע דרך תא שטח 902. הגישה תהיה פתוחה לחברה האחראית בכל עת, בהתאם לשיקוליה התפעוליים.
ג.	שטחים ציבוריים ורישומם	(1) תא שטח 901 יירשם ע"ש מדינת ישראל. תא שטח זה מיועד למתקן מים. (2) תא שטח 902 יירשם ע"ש מדינת ישראל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מאב מוצע

[illegible]

UNLALU

עמוד 16 מתוך 24

תשלומים

יעור	מס' רה שטח	גודל מרש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר							שפ"פ
			מס' רה שטח	מס' רה שטח		מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	
				מס' רה שטח						
				מס' רה שטח	מס' רה שטח					
אחר	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח
מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה שטח	מס' רה						

- (1) לא תואפשר העברת שטחים מותרים לקרקע ולא יתאפשרו הקלות כמותיות (שטח)
 (2) כמותית בסעיף 4.1.2 ס"ק ז' (1).
 (3) כמותית בסעיף 4.7.2 ס"ק א'.
 (4) נבנתה שהמחבר המרבי מועל פני הים לא יחזו מחמלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 (בסעיף 6.10 להלן).

18/09/2014

תכנית הוראות מעודכנת לילד 2009

עמוד 17 מתוך 24

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי להיתר בנייה	
6.1.1	אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי נופי לכל תא שטח בנפרד בקני"מ 1:500 בתאום עם מהנדס המועצה המקומית שתכלול בין היתר:
א.	העמדת מבנים, מרווחים, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתיכים.
ב.	מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל.
ג.	רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
ד.	מערך כבישים, שבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר, כולל חצרות המבנים.
ה.	פתרונות לפינוי אשפה וגזם.
ו.	צוברי גז.
ז.	תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
ח.	פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות.
ט.	תכנית שתילה ונוף הכוללת התייחסות לשטחים הפתוחים בין המבנים ושילובם בפיתוח הנופי של השצי"פ בתא שטח 408. התכנית תכלול בחינת מיקומו המדויק של מתחם הנרקיסים, ובמידה וימצא בתחום התכנית, תוכן תכנית העתקה של הבצלים ושילובם בתחומי השצי"פ המתאימים.
י.	רשימת חומרי גמר כולל סוגים וגוונים.
יא.	מערך תשתיות יבשות ורטובות.
יב.	חיבורי תשתית למערכות עירוניות ומבני תשתית.
יג.	כאמור בסעיף 4.4.2 ס"ק ג, ד'.
יד.	תקשורת – מערך תשתיות של תקשורת כולל העמדה עקרונית של ארונות חלוקה ראשיים כגון ארון NGN של בזק, ארונות סיבים אופטיים של הוט וכו'.
טו.	חשמל – פריסת תחנות טרנספורמציה ופילרי חלוקה ראשיים.
6.1.2	תנאי להיתר בניה לכל בנין נוסף במגרש הינו אישור מהנדס העיר למסמך המציג את התאמת תכנית הבנייה והעיצוב האדריכלי לסביבת הבנין נשוא ההיתר.
6.1.3	<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע דו"ח אקוסטי ותכנון אקוסטי מפורט ואישורם על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בניה למגורים בתחום התכנית, כל עוד לא יכללו את הפתרונות האקוסטיים הנדרשים עפ"י הדו"ח האקוסטי שיוגש.</p> <p>ג. כל הפתרונות האקוסטיים המופיעים בהיתר יבוצעו ע"י מקבלי ההיתר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בייעוד מגורים בתאי שטח 101-103: תכנון מיגון אקוסטי דירתי במעטפת המבנה, בכל הקומות, בחזיתות המזרחית, הצפונית והדרומית לכל הפחות. כושר הפחתת הרעש הנדרש יהיה:</p> <p>בתא שטח 103 בכל הקומות – 30 dB(A) בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית ו- 25 dB(A) בחזית הדרומית.</p> <p>בתאי שטח 101-102 28 dB(A) בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית ו- 25 dB(A) בחזית הדרומית.</p> <p>פרטי המיגון האקוסטי, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו', ייקבעו על ידי יועץ אקוסטי לעת התכנון המפורט בהתאם לפרטי המבנה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 301, 302: תכנון מיגון אקוסטי במעטפת המבנים בחזיתות המערבית, הצפונית והמזרחית לכל הפחות. כושר הפחתת הרעש הנדרש יהיה: בתא שטח 301 – כושר הפחתת הרעש הנדרש למבנה בן 5 קומות בכל הקומות – 25 dB(A) בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית ו- 20 dB(A) בחזית הדרומית.</p> <p>בתא שטח 302 – 20 dB(A) בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית ו- 25 dB(A) בחזית הדרומית.</p> <p>פרטי המיגון האקוסטי, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו', ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי לעת התכנון המפורט בהתאם לפרטי המבנה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה בייעוד למסחר ותעסוקה יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים כגון פאבים ומועדונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן-1990.</p>
6.1.4	בטיחות טיסה – תיאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה, כמפורט בסעיף 6.10 בהוראות.
6.1.5	אישור מפה לצרכי רישום.
6.1.6	תנאי למתן היתר בניה לביצוע הרחבת דרך 4612 או לסלילתה במקום בו מסומנים מבנים

	להריסה, הוא הריסת מבנים אלה.	
6.1.7	מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות – תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית לניהול אתר לאישור מהנדס העיר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול אמצעים לצמצום מפגעי רעש, זיהום אוויר וזיהום קרקע בהתאם למצב שימושי הקרקע לעת הבנייה.	
6.1.8	א. תנאי להיתר עבור שימוש מסחר/תעסוקה יהיה תיאום מול היחידה לאיכות הסביבה העירונית. ב. מניעת מטרדי זיהום אוויר- פליטת מנדפי מסעדות/בתי קפה יהיו דרך פיר ייעודי לגגות המבנים, מצויד באמצעים להפחתת ריחות כגון מסנן פחם. תהיה זכות עליה לגג לבעל עסק לצורך תפעול ותחזוקת הארובה והמסננים. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית למיגון חלקי של קומות המרתף, בכל המגרשים שבמתחם, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה, על פי תוצאות סקר גז הקרקע. ד. מיתון רוחות - יגובש מענה מקומי באזורים בהם צפויה הגברת רוח. תכנון האמצעים למיתון רוחות יעשה ע"י מתכנני הפיתוח, תוך התייחסות לתכניות העדכניות לביצוע ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית. ה. תכנון נופי - יוגש תכנון כולל לפארק בתחום תכנית זו ותכנית קא/322/ב. ו. גינון – בתחום התכנית יעשה שימוש בצמחי נוי שאינם זרים לארץ, על פי מסמך המלצות המשרד להגנת הסביבה "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל – צמחים בעלי פוטנציאל פלישה במערכות אקולוגיות טבעיות בישראל" (פברואר 2013).	סביבה ונוף
6.1.9	א. פסולת בנין – בהתאם לתכנית אב לפסולת של מחוז ת"א, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לניהול אתר לאישור מהנדס העיר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. ב. לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005.	
6.1.10	חדרי אשפה – תנאי למתן היתר יהיה הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים (יבש/רטוב) לאישור מהנדס העיר.	
6.1.11	בניה ירוקה – תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמכים לבניה בת קיימא ויעילות אנרגטית עפ"י מסמך המדיניות ליישום בניה ירוקה ופתוח על בסיס עקרונות בני קיימא במחוז ת"א (דצמבר 2008)	
6.1.12	תכנון צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1, והבטחת ביצוע דרך מס' 1.	
6.1.13	תיאום עם חברת נתי"ע כמופיע בסעיף 6.9.1	
6.1.14	תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 901 יהא הגשת תכנית פיתוח שתקבע נטיעת שיחים צפופים ככל הניתן סביב חצר מקורות בתחום תא השטח.	
6.1.15	תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתנאים של משרד התיירות ובהוראות תמ"א 1/12.	
6.1.16	א. הגשת תכניות מפורטות של בריכת האגירה וחצר המגופים בועדה המקצועית לביוב ולמים. ב. חברת מקורות תתאם את מיקום ומופע החצר מול תאגיד המים ומחלקת ההנדסה של עיריית ק. אונו.	תיאום נספח מים
6.1.17	א. אישור משרד הבריאות והועדה המקצועית לביוב ולמים של התכנית המפורטות של תחנת השאיבה לביוב האזורית המתוכננת בתכנית קא/322/א'.	תיאום נספח ביוב

6.2. תנאים לאיכלוס

6.2.1	תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית לבחינת עמידה בתקנות.
6.2.2	ביצוע בפועל של דרך מס' 1.
6.2.3	ביצוע צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1.
6.2.4	חיבור תכנית קא/322/ד' למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת שאיבה כמפורט בסעיף 6.1.17.

6.3. חניה

6.3.1	חניה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.3.2	החניה תהיה תת קרקעית למעט רכב הצלה וחירום, חניות נכים ואורחים.
6.3.3	לא תותר חניה עילית בתחום התכנית.
6.3.4	ככלל, לא תתוכננה חניות עוקבות. במידה ובשל תכנון מקומות החניה, ללא חניות עוקבות, תידרש תוספת שטחי שירות או קומות מרתף, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר זאת, מבלי שהדבר ייחשב כסטייה מתכנית זו.

על אף האמור לעיל, מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לאשר חניות עוקבות בשיעור שלא יעלה על 12% מכלל מקומות החניה בהתאם לנתוני השטח.		
הנחיות סביבתיות בתכנון חניונים תת קרקעיים	6.3.5	<p>א. תנתן עדיפות לאזור טבעי.</p> <p>ב. מערכת האזור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. פתחי כניסת אזור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ד. נקודת פליטת האוויר ממערכות האזור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ה. קומות החניון יתוכננו ככל הניתן עם פתחי אזור קבועים לאוויר הפתוח.</p>

6.4. זיקת הנאה

6.4.1	במקום המסומן בתשריט בתא שטח 201 תרשם זיקת הנאה לצורך התקנת ותחזוקת קו מים. בתחום זיקת ההנאה לא תותר כל בניה.
6.4.2	בתאי שטח 901, 902 תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, למעבר רגלי ולתשתיות לצורך התקנת ותחזוקת קו מים והמתקנים ההנדסיים.
6.4.3	בתא שטח 408 בתחום פרוזדור הנדסי לקווי דלק, בין דרך מקומית מס' 5 ובין גבול כפר אז"ר צפון, ותאפשר זיקת מעבר זמנית לרכב, וזאת עד לפתיחת מעבר קבוע אחר בצפון כפר אז"ר.

6.5. תשתיות

6.5.1	חשמל	<p>א. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית, ותחנות הטרנספורמציה תהיינה פנימיות. בניית חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. כל מערכות החשמל החדשות בשטח התכנית ימוקמו בתת הקרקע ובהעדפה לשטח דרכים, שב"צ, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. יבוצעו תחנות טרפו באזור מגורים ד', מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים בתאום עם חברת החשמל והועדה המקומית.</p> <p>ד. בהקמת תחנות טרפו במבנה ציבור, תמוקם התחנה בגבול מגרש ותגודר לפחות 3 מ' מסביב, כך שהגישה לתחנה תהיה אך ורק מכיוון השטח הציבורי.</p> <p>ה. תותר הקמת פילרי רשת של חברת חשמל וארונות חלוקה של חברת בזק והוט בגבולות מגרשים כך שחזית הפילר פונה לשטח הציבורי ועיקר הפילר במגרש הפרטי בתאום עם חברת חשמל והועדה המקומית (עפ"י כללי המשרד להגנת הסביבה).</p>
6.5.2	קידוחי מים	במידה ובעל הקידוח מעוניין בסתימתו עליו לקבל את אישור רשות המים על פי דין.
6.5.3	קווי מים ותשתיות	<p>א. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים, אלא באישור חברת "מקורות".</p> <p>ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"י היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. לחברת "מקורות" תישמר גישה לאורך קו המים לצורך עבודות תחזוקה וטיפול בתקלות.</p>
6.5.4	תקשורת	א. תשתיות תקשורת של חברות כגון בזק והוט יהיו כמשק תת קרקעי בלבד, חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע/מרתף של בנייני המגורים ו/או באזורים מסחריים.
6.5.5	פרוזדור הנדסי לקווי דלק	א. כאמור בסעיף 4.4.2 ס"ק ה'.

6.6 בניה משמרת מים	
6.6.1	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע.
6.6.2	יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.
6.6.3	יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
6.6.4	יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
6.6.5	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6.6	מי הנגר העילי יטופלו ע"י השהיה ו/או החדרה בתחום המגרש ככל הניתן. יתרת הנגר העילי יופנה לשטחים הציבוריים ועודפיו ינוקזו אל מערכת הניקוז.
6.6.7	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים.

6.7 הנחיות לטיפול בשפכים	
6.7.1	למערכת הביוב העירונית יוזרמו שפכים באיכות שפכים ביתיים בלבד.
6.7.2	בעבור שימושים מסחריים יבוצע טיפול מקדים בתחום הבנין בהתאם למפורט להלן: א. למטבחים נדרש להתקין מפריד שומן. ב. לחדרי אוכל – תוספת מחסומי רצפה. ג. בכל מבנה בו מתוכננים השימושים לעיל, נדרשת הכנת תכנית מפורטת המתארת את התקנות הביוב הנדרשות לשימוש המסחרי, וזאת לאישור משרד הבריאות.

6.8 חומרים מסוכנים	
6.8.1	בתחום התכנית יאסר כל עיסוק בחומ"ס כמוגדר בחוק חומרים מסוכנים.

6.9 תיאום עם נ.ת.ע	
6.9.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נתי"ע.
6.9.2	לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נתי"ע, בשלב הגשת הבקשה להיתרי הבניה.
6.9.3	בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נתי"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

6.10 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל התעופה בן גוריון	
6.10.1	על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה מכח המישור הקוני המוגדר עבור נתבי"ג, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
6.10.2	הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
6.10.3	תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
6.10.4	תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.11 בטיחות טיסה – משרד הבטחון	
6.11.1	נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).
6.11.2	גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
6.11.3	במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן אן מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.12 איחוד וחלוקה	
6.12.1	האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה החדשה ירשמו בלשכת המקרקעים לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.

6.13 עריכת תכנית לצרכי רישום	
6.13.1	תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה ותתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
6.13.2	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.14 היטל השבחה	
6.14.1	היטל השבחה יגבה כחוק.

6.15 סטיה ניכרת	
6.15.1	לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע למעל לפני הקרקע ולא יתאפשרו הקלות כמותיות (שבס)
6.15.2	לא תותר העברת שטחי בניה בין שימושים ולא תותר תוספת יחיד בתחום התכנית.

6.16 חומרי חפירה ומילוי	
6.16.1	באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-50,000 ממ"ק, יוכן למסמך העיצוב האדריכלי נופי נספח לטיפול בחומרי החפירה.

6.17 הוראות שימור עצים בוגרים	
6.17.1	העצים המסומנים לשימור בתשריט יושמרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיוס מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפול הנדרשים לקיום הצמחייה.
6.17.2	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
6.17.3	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
6.17.4	תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם מהנדס העיר.
6.17.5	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות
6.17.6	עבור עצים המסומנים לעקירה, תנאים לרשיון כריתה יינתנו במעמד היתר הבניה.

6.18 מבנים להריסה	
6.18.1	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח 103 הינו הריסת המבנה הקיים.

6.19 שימוש חורג	
6.19.1	מותר שימוש חורג למשתלה שבחלקות 56,55,8 בגוש 6178 עד להפקעת החזקה בשטח לביצוע דרך 4612 או תא שטח 401. הנגישות הקיימת למקום תתאפשר כל עוד מתקיים שימוש חורג למשתלה.

6.20 עתיקות	
6.20.1	על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות, העבודות יופסקו מיידית. יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.20.2	יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות שבמקרקעין שבנדון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1.	טרם הוצאת היתר בניה על פי תכנית זו	ניתן יהיה להמשיך ולעבד את הקרקע החקלאית הקיימת
2.	תנאי להוצאת היתר בניה בכלל התכניות המפורטות קא/322/א, קא/322/ב, קא/322/ג, קא/322/ד	תכנון צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1, עפ"י הנחיות משרד התחבורה - שני נתיבים בכל אחת מגישותיו ונתיבים נוספים לצורך פניה שמאלה וימינה והבטחת ביצוע דרך מס' 1.
3.	תנאי לאכלוס בכלל התכניות המפורטות קא/322/א, קא/322/ב, קא/322/ג, קא/322/ד	ביצוע צומת מרומזר במפגש הדרכים, דרך קציר ודרך מס' 1 - שני נתיבים בכל אחת מגישותיו ונתיבים נוספים לצורך פניה שמאלה וימינה וביצוע בפועל של דרך מס' 1.
4.	תנאי לאכלוס המגורים והתעסוקה	ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות ביצוע מערכות התשתית, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי החלטת מהנדס העיר לצורך ביצוע תכנית זו. חיבור תכנית קא/322/ד' למערכת ביוב עירונית באמצעות תחנת שאיבה כמפורט בסעיף 6.1.17

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

רשות מקרקעי ישראל

גילי טסלר
מספר תאגיד: 550222129
רשות מקרקעי ישראל

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

יסקי-מור-סיון

יסקי, מור, סיון שותפות מוגבלת
מספר תאגיד: 550222129
רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

רשות מקרקעי ישראל

מספר תאגיד: 550222129
מתכנת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

רשות מקרקעי ישראל
ואחריםמספר תאגיד: 550222129
גילי טסלר
מתכנת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 29/11/14
רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

קונטנטה חלי
מנהלת מרחב עסקי ת"אגילי טסלר
מתכנת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל