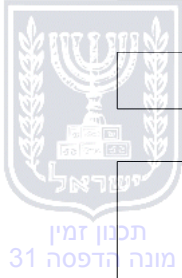


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-0720235

אור און - מרכז שכונתי למסחר ותעסוקה



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/05/2020

להפקיד את התכנית

25/01/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מתחם "אור-און" ממוקם בלב המרכז האזורי שבשכונת קריית אונו הוותיקה. המתחם נמצא בתווך שבין המרכז המסחרי השכונתי "דרכתון" מדרום, לבית ספר "ניר" מצפון. הפרויקט המוצע מחזק את הקשר בין שני המוקדים ע"י הקמת כיכר עירונית ומערך שבילים תוך יצירת מרחב ציבורי רציף. התכנית המוצעת כוללת הקמת שני מבנים למסחר ותעסוקה אשר יתנו מענה לתושבי העיר וכן הקמת חניון תת-קרקעי לצד פיתוח המרחב הציבורי כמפורט. ממזרח וממערב - הפרויקט מוקף במבני מגורים. בדופן המערבית של הפרויקט, לצד רחוב יהודה המכבי, נמצאים מבני מגורים בני 3-4 קומות אשר עוברים התחדשות עירונית (6-7 קומות סה"כ), וממזרח לפרויקט שכונת צמודי קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אור און - מרכז שכונתי למסחר ותעסוקה

508-0720235

מספר התכנית

5.230 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה 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	186515
קואורדינאטה Y	663158

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון בית הספר ניר, ממדרום המשך מרכז דרכטון, ממזרח מגורים, ממערב רח' יהודה המכבי.

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

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		יהודה המכבי	קרית אונו

קרית אונו הוותיקה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6493	מוסדר	חלק		228

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
תממ/ 45	ב

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



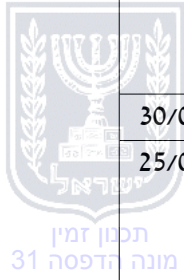
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/08/1962		0		החלפה	תממ/ 45
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /4 . הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 /1 . הוראות תכנית תמא/ 1 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר פריאון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר פריאון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא מספר המבנים ומספר הקומות.	12: 44 20/10/2020	אלכסנדר פריאון	20/10/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 46 20/10/2020	אלעד אילון	20/10/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	14: 06 30/08/2020	אילן עקריש	16/08/2020			מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	13: 09 05/05/2019	אלכסנדר פריאון	15/04/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	17: 02 30/08/2020	נירה אגמי	04/06/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית, קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-6094166	03-6910685	mazal_l@v aada- ono.co.il
	פרטי			אור און קרית אונו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777	03-6599292	ilan@gabso .co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אור און קרית אונו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777	03-6599292	ilan@gabso.co.il

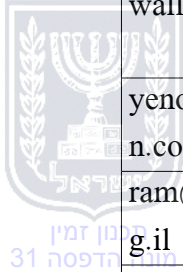
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**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	אלכסנדר פריאון	8791	א.פריאון אדריכלים ומתכנני ערים	הרצליה	בן גוריון		03-5492829		office@prion -arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	נירה אגמי	257	אגמי נירה שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	קהילת אודסה	2	03-6586596		agaminira@ walla.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלעד אילון	24638545		תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7166630		yenon@yeno n.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il
מנהלת פרויקט	יועץ	אלונה וינברג		אלונים- תכנון ונייהול	רמת גן	דרך בגין מנחם		050-5525406		alonawa@net vision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אילן עקריש	85722		תל אביב- יפו	פרץ י ל	38	077-7725001		ilanakrish.lan d@gmail.co m



מנהל המערכת  
משרד החינוך  
מונה הדפסה 31



מנהל המערכת  
משרד החינוך  
מונה הדפסה 31



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

הקמת מרכז שכונתי אור-און למסחר ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי ייעוד קרקע ממרכז אזרחי למסחר ותעסוקה.
3. קביעת זכויות בניה למבני המסחר והתעסוקה המוצעים בתחום התכנית כמפורט בטבלה 5.
4. קביעת הוראות בינוי והגדרת קווי בניין.
5. קביעת הנחיות, שימושים, זכויות בניה ופיתוח לכיכר הציבורית והמרחב הציבורי.
6. קביעת זכויות בניה לחניה תת קרקעית תחת מגרש התעסוקה והכיכר העירונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	670
ככר עירונית	780
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	830
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	780
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	100
חניה	דרך מאושרת	820
חניה	דרך מוצעת	830
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	830
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ככר עירונית	780
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	670

#### 3.2 טבלת שטחים

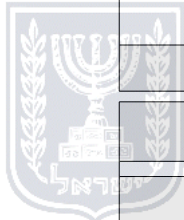
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	563	10.77
מרכז אזרחי	3,100	59.27
שטח ציבורי פתוח	1,567	29.96
<b>סה"כ</b>	<b>5,230</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	567.1	10.84
דרך מוצעת	98.96	1.89
ככר עירונית	1,128	21.56
מסחר ותעסוקה	2,600.06	49.71
שטח ציבורי פתוח	836.64	15.99
<b>סה"כ</b>	<b>5,230.76</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים מסחריים לרבות חנויות, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>2. שימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, קופ"ח, סניף דואר, בנקים, חדר כושר.</p> <p>3. משרדים.</p> <p>4. שטחים טכניים, שירותים, מבואות וחדרי מדרגות, מיגון, שטחי תפעול, שטחי אחסנה, חדרי אשפה וכו'.</p> <p>5. שימושים תת קרקעיים:</p> <p>מסחר, משרדים, חנויות, שטחים טכניים, שטחים תפעוליים, שטחי אחסון, שירותים ציבוריים ומלתחות.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> <p>1. תותר הקמת 2 מבנים, האחד בן קומה אחת והשני בן 4 קומות, ע"פ נספח הבינוי.</p> <p>2. מרחק בין המבנים לא יקטן מ 8 מטר.</p> <p>3. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>4. גובה קומת קרקע מסחרית: לפחות 5.5 מ' ברוטו.</p> <p>5. גובה קומות טיפוסיות: לפחות 3.85 מ' ברוטו.</p> <p>6. גובה מירבי 23 מ'.</p> <p>7. תתאפשר הקמת קומת גלריה.</p>
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> <p>בין שני המבנים תוגדר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 8 מטר במפלס הקרקע. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה יקבע בשלב הבקשה להיתר.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח סביבתי הכולל גינון, ניהול מי נגר, ריצופים וחיפויי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט גן, תאורת רחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>ניהול מי נגר</b> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום התכנית ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל, וכן נטיעות, מתקנים ומבנים לתנועה וחניה של אופניים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל, וכן נטיעות, מתקנים ומבנים לתנועה וחניה של אופניים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. אזורי ישיבה 2. קיוסק 3. חניון תת קרקעי ומתקנים נלווים כגון חדרי מדרגות, מעלית, ומתקנים טכניים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> לפחות 50% משטחה יהיה מוצל תוך מתן עדיפות להצללה טבעית.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> יותר מעבר כלי רכב לצורך כניסה לחניון התת קרקעי ולאזור תפעולי כמסומן בתשריט.
<b>ג</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b> הכיכר תירשם ע"ש הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(1) 1	(1) 1	(1) 1	(1) 1	1				1128		50	50	1128	780	ככר עירונית	ככר עירונית
(6) 3	(1) 3	(5) 2	(1) 3	1	1	(4) 10	(3) 60	2600	(2) 100	675	900	2600	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
3	3	2	3	(9)	(8) 4	(7) 23			(2) 100	625	1700		100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

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. ניתן יהיה להמיר עד 20% מזכויות הבניה בין השימושים באישור הוועדה המקומית.

ב. הוועדה המקומית רשאית לאפשר גלריות או קומות חלקיות. קומת הגלריה לא תיכלל במניין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין אפס תת קרקעי-כמסומן בתשריט.
- (2) לא ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. שטח עיקרי בתת הקרקע שלא ינוצל בעת הוצאת היתר הבניה, יתכלה.
- (3) מתייחס לשה"כ הזכויות למסחר ותעסוקה.
- (4) גובה למבנה המסחר בלבד. מתייחס למפלס רכס הגג הכולל אלמנטי הסתרת מערכות טכניות ואלמנטים ארכיטקטוניים.
- (5) לבניין B: קו בניין צפוני, לרצועת השצ"פ, אפס-כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט קו בניין אפס לתא שטח 780 בדופן מערבית. קו בניין אפס תת קרקעי.
- (7) כולל חדרי מדרגות, חדרים טכניים, חדר מכוונות מעלית, מערכות טכניות, ומעקות הסתרה.
- (8) לא כולל חדרי מדרגות יציאה לגג או חדרים טכניים על הגג.
- (9) מספר הקומות כמצויין בעמודת המסחר.

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון לתא שטח 100 יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי אשר יקבע בין היתר את מיקומה הסופי של זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום מגרש המסחר והתעסוקה, ויישום של ממצאי התיעוד המקדים ככל הניתן.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה חוות דעת גיאו הנדסית המתייחסת לסיווג הקרקע ומקדמיה ולהגברת השתית החריגה והשלכותיהם על התכנון. מסמכי התכנית שיוגשו במסגרת הבקשות להיתר בניה ילוו בהצהרות המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר יהיה השלמת רישום התצ"ר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע על פי המסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי.</p> <p>3. בחניונים התת קרקעים תרשם זיקת הנאה במעברים ובמיסעות לטובת הציבור.</p> <p>4. ברמפת הירידה לחניון ובתת הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב לטובת גישה לחניון ומתן אפשרות לחיבור עתידי למקטע הדרומי של חלקה 228 (המשכו של מרכז דרכסוף).</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. תקן החניה לרכב יהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.</p> <p>2. תקו החניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה לכל הפחות ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. בתחום התוכנית (בתאי שטח 100 ו 780) יוקם בתת הקרקע חניון ציבורי כמשמעותו בתקנות החניה, לטובת באי המתחם. החניון בתא שטח 100 ומתחת לכיכר יוקם בהינף אחד.</p> <p>4. החניה העילית בתא שטח 820 תהיה חניה נטועה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>תיוותר תכנית פנויה מעל ובתת הקרקע של 15% מסך שטח התכנית במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 הוראות פיתוח</b></p> <p>יישמר עומק אדמה גנני של 1.5 מ' לפחות מעל הבינוי התת קרקעי.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית קריית אונו, במסגרת רישום החלוקה החדשה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>	<p><b>6.8</b></p>

<b>6.8</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים
--------------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31