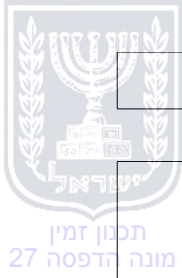


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0792358

רח' השקד - קרית אונו



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 :

07/09/2020

להפקיד את התכנית

26/04/2021

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

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות השקד ומרזוק עזר, בחלקה הצפון מזרחי של קרית אונו הוותיקה. במצב המאושר שטח התכנית מיועד למגרש מסחרי בן 2 קומות ולמגרש ביעוד מגורים עבור 26 יח"ד במבנה בן 6.5 קומות מעל קומת עמודים. על השטח נמצאים כיום שלושה בתים שמיועדים להריסה (לפי תמ"מ 195). מסביב למגרש קיימים סגנונות בניה שונים: מקבץ של 4 שיכונים אשר מיועדים לפינוי בינוי, בתים צמודי קרקע מצפון ובתי קומות ממזרח.

תכנית זו מציעה להסב את השטח למגורים עם חזית מסחרית לטובת הקמת מבנים בני 6 קומות וקומת גג חלקית הכוללים 46 יח"ד סה"כ.

בבניין המזרחי ימוקם בקומת הקרקע שטח רצפות מבונה לצרכי ציבור. בבניין המערבי תהיה חזית מסחרית בפינת הרחובות. בנוסף התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח אשר מתחבר לשביל ציבורי קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' השקד- קרית אונו

מספר התכנית 508-0792358

1.2 שטח התכנית 3.686 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

קרית אונו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
186867	קואורדינאטה X	
663734	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום
צפון מזרח קרית אונו הוותיקה. ממזרח רח' ביאליק, מדרום רח' השקד, ממערב רח' מרזוק ועזר.

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
		השקד	קרית אונו

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6495	מוסדר	חלק	704	498, 504, 714, 716

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
01/03/1988		3531	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית תמ"מ 195	החלפה	תממ/195



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאלה איתן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאלה איתן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת עצים	11: 52 22/03/2021	רז מיכלוביץ	22/03/2021			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 50 22/03/2021	מיכאלה איתן	22/03/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי עצים	11: 53 22/03/2021	רז מיכלוביץ	22/03/2021	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 01 22/03/2021	ניר שלף	22/03/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא		12: 27 12/05/2020	מיכאלה איתן	12/05/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		ר.מ.י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632069	03-7632132	efratl@land.gov.il
	פרטי			רמת אילן בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	114	03-5672700	03-5672701	office@nave-gad.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רמת אילן בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	114	03-5672700	03-5672701	office@nave-gad.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאלה איתן		מיכאלה איתן- אדריכלים ומתכנני ע	גבעתיים	שינקין	32	03-7320320	03-5731605	eitanarc@netvision.net.il
	יועץ נופי	רז מיכלוביץ			רחובות	(1)		077-5319503	153-77-531950 3	decoraz@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עירית פנקס	780		קרית אונו	גולומב	17	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il
	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500	03-6363501	nir-s@amymeto-m-ta.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 2310 רחובות 7612201.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
מצב"ר	שטח רצפות מבונה לצרכי ציבור לשימושי חינוך, תרבות קהילה ודת.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הקמת שני מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטח רצפות מבונה לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ומסחר למגורים ד' עם חזית מסחרית.
2. הקמת שני מבני מגורים הכוללים 46 יח"ד.
3. קביעת שטח רצפות מבונה לצרכי ציבור בקומת קרקע.
4. קביעת הוראות וזכויות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	20
דרך מאושרת	40
שביל	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	40
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	40
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	20
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	40
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שביל	30
להריסה	שטח ציבורי פתוח	20
מבנה להריסה	דרך מאושרת	40
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שביל	30
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד 3	1,672.06	59
מסחר	1,161.94	41
סה"כ	2,834	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	782.48	21.43
מגורים ד'	2,614.65	71.61
שביל	31.15	0.85
שטח ציבורי פתוח	222.92	6.11
סה"כ	3,651.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. שטח רצפות מבונה לצרכי ציבור כמוגדר בסעיף 1.9</p> <p>3. מסחר בקומת קרקע: בתי קפה, מסעדות וחנויות.</p> <p>4. חניון תת קרקעי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>2. תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים.</p> <p>3. לכל יח"ד יוקצה מחסן בתת הקרקע.</p> <p>4. לכל יח"ד תוקצה מרפסת שמש. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. לכל בניין יוקצה מועדון דיירים אשר יירשם כרכוש משותף. שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת ההיתר יתכלו.</p> <p>6. מוצא איוורור לבנייה תת קרקעית לא יופנה לאזור שהייה של הולכי רגל.</p> <p>7. מס' קומות: קומת כניסה + 5 קומות + קומת גג חלקית.</p> <p>8. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>9. גובה קומת כניסה עד 6 מ'.</p> <p>10. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'.</p> <p>11. תותר בליטת מרפסות עד 40% מהמרווח קדמי ואחורי.</p> <p>12. שטח הקומה החלקית על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.</p> <p>13. דירות גן לא יופנו לכיוון הרחוב.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מצב"ר</p> <p>1. מצב"ר יתוכנן בקומת הקרקע בלבד בבניין המזרחי.</p> <p>2. תהיה גישה נפרדת ישירה מהרחוב.</p> <p>3. למצב"ר תוצמד חצר.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. שטחי המסחר יופנו לרח' מרזוק עזר בלבד.</p> <p>2. שטחי השירות למסחר יהיו במפלס 1- למעט חדר האשפה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גינון</p> <p>2. שבילים ורחבות מרוצפים, עשויים מחומר חדיר למים.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	3. מתקני נוי וריהוט גן, פינות משחק לילדים. 4. שביל אופניים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר בנייה מעל ובתת הקרקע.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות ושבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	1. שביל הולכי רגל 2. שביל אופניים 3. גינון ונוי
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר בנייה מעל ובתת הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
						(2)				150			(1) 150		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
552	4 (8)	5	0 (7)	2	7 (6)	28 (5)	17	46	55	12252	5100 (4)	2070	5082 (3)	2615	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
				(10)		(2)				880	550	30 (9)	300	2615	1	מסחר	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% מיחיד יהיו יחיד קטנות בשטח כולל של 75 מ"ר.

ב. במקרה של הקמת ממ"ק ניתן יהיה להמיר עד 8 מ"ר ליחיד מעיקרי לשרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. תוקצה חצר בשטח של 300 מ"ר. 2. השטח העיקרי כולל שטחי שרות של המבנה הציבורי במידת הצורך.

(2) הגובה כלול בגובה מבנה המגורים.

(3) השטח העיקרי כולל 160 מ"ר שטח ייעודי למועדון דיירים.

(4) לכל יחיד יוקצה מחסן בשטח ממוצע של 8 מ"ר בתת קרקע.

(5) גובה אבסולוטי מירבי מעל פני הים 99.50+.

(6) קומת כניסה + 5 קומות + קומת גג חלקית.

(7) קו בניין צידי לשצ"פ 0.0.

(8) קו בניין קדמי לרחוב השקד, לרח' מרזוק ועזר ולרח' ביאליק.

(9) בקומת קרקע יותר שטח שרות למסחר לחדר אשפה בלבד.

(10) מספר הקומות משותף לחניון המגורים והמסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<p>1. תקן החניה לרכב יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה. תקן החניה לדוגלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>2. חניה תפעולית למסחר תהיה לאורך רחוב מרזוק ועזר.</p> <p>3. כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים, למעט חניה תפעולית למסחר. מספר מקומות החניה למסחר יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. מקומות החניה למסחר יהיו במפלס העליון של מרתף החניה ויהיו פתוחים לכלל הציבור.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. בניה ירוקה על פי התקן לבניה ירוקה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. בבקשה להיתר יוצג פיתרון ניקוז וחלחול מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>3. ביצוע עבודות הבנייה בשטח יעשה תוך צימצום מפגעים אקוסטיים וסביבתיים בזמן הבנייה.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותיירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p> <p>2. שטח של 150 מ"ר קומה מבונה כולל 300 מ"ר חצר יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.</p>
6.4	הוראות פיתוח
	<p>1. תישמר תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף של לפחות 15% משטח מגרשי המגורים. התכסית הפנויה תרוכז ככל הניתן לאורך הרחובות על מנת לאפשר נטיעות.</p> <p>2. יקבע עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מ' מעל בנייה תת קרקעית לצורך נטיעות וחלחול.</p> <p>3. יבוצעו נטיעות עצים, תוך יצירת צל רציף לרווחות הולכי הרגל לאורך המדרכות, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א.</p> <p>4. רוחב המדרכות לאורך רחוב השקד ורחוב מרזוק עזר לא יפחת מ- 3 מ'.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	צירוף שטח מרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.
6.6	פיתוח תשתית
	כל קווי התשתית שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת - קרקעיות.
6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, 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>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון.</p> <p>4. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>5. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על</p>

6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.7
המבנה ועזרי בניה.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה בשטח התכנית יהיה חוות דעת גיאוהנדסית המתייחסת לסיווג הקרקע ומקדמיה ולהגברת השתית החריגה ולהשלכותיה על התכנון. מסמכי התכנית שיוגשו במסגרת הבקשות להיתר בנייה ילוו בהצהרת המתכנן כי בתכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסיסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה תכנית איורור לחניונים התת קרקעיים שמוצא פריהם לא יופנה לאזור שהייה של הולכי רגל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח המצב"ר בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה.</p>	

היטל השבחה	6.9
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל התכנית	

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יצא היתר בנייה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית היא תפקע. באישור הועדה המקומית ניתן להאריך את מימושה ב- 5 שנים נוספות.

