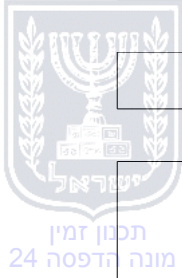


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0792382

מתחם מגורים-רח' חנה סנש - 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

המתחם ממוקם בחלקה הצפוני של קרית אונו הוותיקה, בסמוך לדרך מס' 471 "מכבית". התכנית כוללת מגרש מיועד למסחר ב-2 קומות (לפי תמ"מ 195) מעל קומת עמודים. על השטח נמצאים כיום שלושה בתים להריסה (לפי תמ"מ 195). מסביב למגרש קיימים מספר סגנונות בניה שונים: בנין מגורים בן 11 קומות על קומת עמודים בפנינת הרחובות חנה סנש וברנר (ממזרח), בתים צמודי קרקע מדרום וממערב, ובתי קומות ברחוב ברנר (ממזרח).

התכנית חלה בשטח של כ- 5.5 דונם.

התכנית מציעה שינוי ייעוד ממסחר למגורים והקמה של 3 בניינים בני 7 קומות הכוללים, 66 יח"ד. בנוסף, מוצע שטח ציבורי פתוח לאורך רחוב חנה סנש ובצפון המתחם.

כמו כן, התכנית מסדירה את תוואי רחוב חנה סנש וחיבור של שביל להולכי רגל בין רחוב חנה סנש לשביל ציבורי קיים המוביל לרחוב הגדוד העברי ממערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם מגורים-רח' חנה סנש - קרית אונו

מספר התכנית 508-0792382

1.2 שטח התכנית 5.343 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

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
קואורדינאטה X	186456
קואורדינאטה Y	663771

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח קריית אונו הותיקה. ממזרח רח' חנה סנש ורחוב ברנר, מצפון רחוב ז'בוטינסקי.

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
		סנש	קרית אונו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6495	מוסדר	חלק	20-21, 118-119	17, 141-142

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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. 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 בוגרים	11: 20 11/04/2021	רז מיכלוביץ	11/04/2021			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 20 24/03/2021	מיכאלה איתן	22/03/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 23 11/04/2021	רז מיכלוביץ	11/04/2021		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 59 22/03/2021	ניר שלף	15/03/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 15 12/03/2020	מיכאלה איתן	20/11/2019		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	03-7632000	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: 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
	עורך ראשי	מיכאלה איתן	30016	מיכאלה איתן- אדריכלים ומתכנני ע	גבעתיים	שינקין	32	03-7320320	03-5731605	eitanarc@netvision.net.il
	יועץ נופי	רז מיכלוביץ		מיכלוביץ רז	רחובות	(1)		077-5319503	153-77-5319503 3	decoraz@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו בע"מ	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	א 55	03-6363500	03-6353501	nir- s@amymeto m-ta.co.il

(1) כתובת : ת.ד 2310 רחובות 7612201.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שינוי ייעוד ממסחר למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממסחר למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח לאורך רחוב חנה סנש.

ב. קביעת 66 יח"ד בשלושה בניינים.

ג. הסדרת דרך לפי מצב קיים.

ד. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

ה. קביעת שביל ציבורי.

ו. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2,1
שטח ציבורי פתוח	20
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200
שביל	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2,1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	10
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	20
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	10
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	20
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	20
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ד'	2,1
להריסה	שביל	10
להריסה	שטח ציבורי פתוח	20
מבנה להריסה	מגורים ד'	2,1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,035.06	19.50
מסחר	4,272.94	80.50
סה"כ	5,308	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	664.92	12.53
דרך מוצעת	234.88	4.42
מגורים ד'	3,298.64	62.14
שביל	251.32	4.73
שטח ציבורי פתוח	858.48	16.17

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,308.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חניון תת קרקעי
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות. 2. תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. 3. לכל יח"ד תוקצה מרפסת שמש. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטיה ניכרת לתכנית. 4. לכל בניין יוקצה מועדון דיירים. שטח זה יירשם כרכוש משותף וכן ייקבע כי שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת ההיתר, יתכלו. 5. מס' קומות: קומת כניסה + 5 קומות + קומת גג חלקית. 6. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'. 7. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'. 8. תותר בליטת מרפסות עד 40% מהמרווח קדמי ואחורי. 9. דירות גן לא יופנו לכיוון הרחוב. 10. לכל יח"ד יוקצה מחסן בתת הקרקע. 11. המרתפים יהיו משותפים לכל הבניינים (תא שטח 1,2) ותירשם זיקת הנאה לטובת הדיירים. 12. מוצא איורור לבנייה תת קרקעית לא יופנה לאזור שהייה של הולכי רגל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. גינון 2. שבילים ורחבות עשויים מחומר חדיר למים. 3. מתקני נוי וריהוט גן, פינות משחק לילדים. 4. גישה לחניה במקום המסומן בזיקת מעבר לרכב בלבד. 5. שבילי אופניים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בחלק הדרומי של השצ"פ, מול הכניסה לבניין, יתאפשר מעבר רכב לצורך גישה לחניון המגורים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות ושבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות

4.4	דרך מוצעת
	ושבילי אופניים.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שביל הולכי רגל 2. שביל אופניים 3. גינון ונוי 4. גישה לחניות בתת קרקע
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר בנייה מעל הקרקע. 2. בתת הקרקע יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה לחניון, בכפוף להותרת תכסית פנויה של לפחות 50% מתא השטח, לא תתאפשרנה חניות בשטח זה. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לשלושת הבניינים (תא שטח 1,2)



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
												שרות					שרות
(5) 792	2	6	6	6	2	(4) 7	(3) 26	66	55	15972	(2) 5700	2970	(1) 7302	3299	2,1	מגורים שביל	מגורים ד' שביל
					2				48	240	240			251	10		

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. סך של 20% מיחיד יהיו דירות קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממי"ד.

ב. במקרה של הקמת ממ"ק במקום ממ"ד, ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל בתוכו 240 מ"ר למועדוני דיירים.

(2) כולל מחסן לכל יחיד בשטח ממוצע של 8 מ"ר.

(3) גובה אבסולוטי מעל פני הים +95.00.

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

(5) לכל יחיד תוקצה מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>1. תקן החניה לרכב יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. תקן החניה לדוגלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>2. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. לא תותר הבלטת מרתף החניה מעבר לקונטור המגרש כלפי הרחוב.</p> <p>4. כניסה דרומית לחניון מול רחוב ברכה, חייבת להיות במרחק מינימלי של 8 מ' מגבול זכות הדרך, של רחוב חנה סנש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. בנייה ירוקה על פי התקן לבנייה ירוקה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תכנית מפלס הקרקע בבקשה להיתר תידרש לפיתרון ניקוז וחלחול מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>3. ביצוע עבודות הבנייה בשטח יעשה תוך צימצום מפגעים אקוסטיים וסביבתיים בזמן הבנייה.</p> <p>4. חלונות ופתחי האיוורור של הבניין הצפוני בתכנית (הקרוב ביותר לדרך 471) ימוקמו, ככל הניתן, בצדדי המבנה המרוחקים מהכביש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>1. תישמר תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף של לפחות 15% משטח מגרשי המגורים. התכסית הפנויה תרוכז, ככל הניתן, לאורך הרחוב 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 לרווחת הולכי הרגל לאורך המדרכות, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א.</p> <p>4. רוחב המדרכה לאורך רחוב חנה סנש לא יפחת מ- 3 מ'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיתוח תשתית</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום תכנית, חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <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 המבנה ועזרי בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר לבניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.6</p>

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

3. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה חוות דעת גיאואנדסטית המתייחסת לסיווג הקרקע ומקדמיה ולהגברת השתית החריגה ולהשלכותיהם על התכנון. מסמכי התכנית שיוגשו במסגרת הבקשות להיתר בניה ילוו בהצהרת המתכנן כי בתכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסיסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413
4. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית אוורור לחניונים התת קרקעיים שמוצא פיריהם לא יופנה לאזור שהייה של הולכי רגל.
5. תנאי להיתר עבודות חפירה, עפר ובניה יהיה הגשת נספח ניהול אתר שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.
6. תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית הבוחנת את השפעות הרעש מתנועת כלי רכב מכביש 471. החוות דעת תכלול אמצעים להפחתת רעש במידת הצורך.
7. תנאי למתן היתר יהיה מניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, בהתאמה לשלב ביצוע הפרוייקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.8

הפקעות לצרכי ציבור

הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם 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.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

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

