

24.12.96

מוקדמת מס' 10

# תכנית לבניה למגורים קרית - אונו

## תכנית תמ"מ/מ/במ/02/172

שינוי לתכניות תמ"מ/מ/66 תמ"מ/מ/141 ו-תמ"מ/מ/66'א

הוכנה על-פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

תחיתת יוזם התכנית	תחיתת מגיש התכנית	תחיתת מחבר התוכנית	תאריך זיהוי התכנית
הוועדה המקומית - "אונו"	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	סלו הרשמן -אדריכלים ומתכנני ערים	12.11.96
<p>חתימת בעלי הקרקע</p> <p>HEMNUTAH LTD.</p> <p>11.12.96</p>		<p>אישור הוועדות</p> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990</p> <p>אישור ומכירה נוס'. תמ"מ/מ/במ/02/172</p> <p>הועדה לבניה למגורים (מס' 95,92,5</p> <p>החליטה ביום 23.10.96 5.5.90</p> <p>לאשר את התכנית.</p> <p>שקאל לסקר</p> <p>קובי 23.12.96</p>	

שירות הקרקע והבניה  
מחוז תל אביב

1. שם התכנית  
תכנית מסי תמ"מ/במ/ 02 / 172  
שינוי לתכנית תמ"מ/ 66 , תמ"מ/ 141 ר-תמ"מ/ 66א.  
הוכנה על-פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)  
התש"ן 1990.
2. מסמכי התכנית  
מסמך א' - תקנות התכנית.  
מסמך ב' - תשריט ייעודי קרקע מצב קיים בקני"מ  
1: 2500 ומצב מוצע בקני"מ 1: 1250.  
מסמך ג' - נספח בינוי מנחה למבנן טיפוסי בקני"מ 1: 500.  
מסמך ד' - נספח הסדר תנועה וחניה בקני"מ 1: 1250.  
מסמך ה' - טבלת איזון של השמאי יעקב בירנבאום מיום  
25.12.95
3. המקום  
מחוז תל-אביב.  
נפה תל-אביב-יפו.  
מקום קרית-אונו.  
גוש 6490 חלקות : 57,64,102,103,104,105,106,107,108  
110,111,112,113,114,115,116,227  
חלקי חלקות : 17,18,22,23,24,52,53,56,84,85,117  
134,183,207,221,230,327,332  
רחובות  
גובלים  
בדרום - שד' בן-גוריון  
בצפון - רח' שלמה המלך  
במזרח - רח' צה"ל  
במערב - החלקות הגובלות 17,21,23,24,101,134,221,327
4. שטח התכנית  
שטח התכנית הוא 105,530 מ"ר.
5. בעלי הקרקע  
קרן קיימת לישראל (ע"י מינהל מקרקעי ישראל), הימנותא  
מדינת ישראל ואחרים.
6. יוזם התכנית  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "אונו".
7. מגיש התכנית  
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.
8. מחבר התכנית  
סלו הרשמן - אדריכלים ומתכנני ערים.  
רח' לואי מרשל 33 תל-אביב 62000.
9. מטרת התכנית  
9.1 לבנות שכונת מגורים המכילה 392 יח"ד מהם 80 יח"ד בבתי  
קוטגיים טוריים, 258 יח"ד בבנינים של 4 קומות ו-54 יח"ד  
בבנינים של 6 קומות.
- 9.2 לפתח שטחים פרטיים פתוחים בין בנייני המגורים בשכונה,  
המשמשים את דיירי הבתים הגובלים בהם.
- 9.3 לקבוע שטחי ציבור למבני חינוך, מבני דת, מבני תרבות, וגנים  
ציבוריים.
- 9.4 להסדיר מערכת דרכים ודרכים ללא מוצא וכן דרכים לצרכי  
חניה המאפשרים נגישות וחניה לכל הבנינים משכונה.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
י"ד מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב  
7,7246 טלפון 8628111

הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
אונו

- 9.5 לקבוע שטח לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים וכמו-כן, שטח לאיחוד וחלוקה בהסכמה בעתיד.
- 10 הגדרות
- 10.1 "מבנן" - מערכת בנינים כלואה בין שתי דרכים, ללא מוצא או בין דרך ללא מוצא לבין דרך.
- 10.2 כל ההגדרות והמונחים בתקנון זה יהיו, אלא אם נקבע אחרת, כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובתקנות שהותקנו לפיו.
- 11 רשום דרכים  
שטחים ציבוריים  
ושטחים המיועדים  
לבניני ציבור
- כל הדרכים, השטחים הציבוריים-הפתוחים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית כדין. הדרכים המבוטלות יירשמו ע"ש הבעלים המקוריים.
- 12 איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים
- החלקות המקוריות בשלמותן 102,103,104,105,106,107,108,110 וכן חלקי חלקות 84,85,117,183,221,327 הגובלות ומשלימות את החלקות הנ"ל, כלולות באיזור של איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. החלוקה באיזור זה תהיה עפ"י טבלת האיזון של השמאי יעקב בירנבאום מיום 25.12.95 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 13 איחוד וחלוקה בעתיד בהסכמת הבעלים
- 13.1 חלקות 17,18,22,23,24,53,56,57,64,134,207,230,332 וכן יתרת החלקות 84,85,117,183,221,327 המהוות את שאר התכנית, נכללות בשטח לחלוקה מחדש בהסכמה בעתיד. איחוד וחלוקה בהסכמה של שטח זה יעשה בתשריט חלוקה או בתכנית איחוד וחלוקה, לפי הוראות סעיף 62 א' לחוק.
- 13.2 מגרשי הבניה ירשמו ע"ש הבעלים עפ"י תכנית זו.
- 14 שלביות הבניה
- 14.1 תחילת ביצוע יחשב ביצוע תשתיות לשני מבנים לפחות, וביצוע יסודות המבנים במבנן אחד לפחות תוך שנה וחצי מיום אישור התכנית.
- 14.2 ניתן לבצע את השכונה בשלבים, ובלבד שכל שלב יכלול לפחות, מבנן אחד בשלמות, למעט חלקה 17, בה ניתן להתחיל לבנות ללא ביצוע בשלמות של הדרך ללא מוצא לחניה הדרומית.
- 14.3 למרות האמור בסעיף 14.2, במתחם בתוכנית זו, המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים ניתן לתת היתרי הבניה בנפרד לכל בנין מגורים ולכל בנין קטן אחר.
- מחוז ת"א  
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב  
7246, טלפון 93-9638111

התוכנית תכנית הבניה  
מס' 116/ת"א/1993

15. יחס לתכניות קודמות

תכנית זו כפופה להוראות התכנית הראשית תמ"מ 172 וכן עפ"י תמ"מ 66/א ותמ"מ 141 במידה של סתירה ביניהן תכרענה הוראות תכנית זו.

16. הוראות כלליות

16.1 היתרי בניה למבנים :

- 16.1.1 לתכנית זו מצורף נספח בינוי מנחה טיפוסי למבנן המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 16.1.2 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתאשר הועדה המקומית תכנית בינוי למבנן עפ"י הוראות תכנית זו ובהתאמה לעקרונות שבנספח הבינוי המנחה.
- 16.1.3 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתאשר הועדה המקומית תכנית פיתוח למבנן, שתכלול את כל הדרכים והחניות בתחום המבנן והגובלות אתו.
- 16.1.4 לא ינתן היתר בניה במבנן אלא אם יובטח, להנחת דעתו של מהנדס העיר, ביצוע התשתיות במבנן, הדרכים והחניות הגובלים בו, לרבות - השטחים הפרטיים הפתוחים בתחום המבנן.
- 16.1.5 במגרש 19 תובטח רצועה חופשית מבניה לאורך שד' בן-גוריון לצורך הקמת סוללה אקוסטית. הקמת הסוללה והמיגון האקוסטי במגרש זה, יעשה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה לפני מתן היתר בניה.
- 16.1.6 לא תנתן תעודת גמר במבנן אלא אם כן בוצעו העבודות המפורטות להלן באותו מבנן :
- השבילים להולכי רגל המתחסים לבנינים הנדונים.
  - שטחי החניה הפרטית והציבורית המתחסים לבנינים הנדונים (עפ"י שלבי הביצוע).
  - שטחי הגינון הצמודים לבנינים הנדונים.
  - תאורת-חוץ פרטית וציבורית המתחסת לבנינים הנדונים.
  - מערכת כבוי שריפות המתחסת לבנינים הנדונים.
  - קווי חשמל המתחסים לבנינים הנדונים.
  - מתקן או מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם להיתרי הבניה.

משרד הפנים

השירות המבחן

מחלקת הרישום והפיקוח

תל אביב, יום חמישי, 11.12.2014

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

מס' תיק: 10000000000000000000

החוק המס' 5779  
לשנת ה'תשס"ט  
מס' תיק: 10000000000000000000

- אנטנה מרכזית לטלויזיה לכל בנין או אנטנה שכוונתית ו/או תשתית לכבלים, כפי שייקבע בתיאום עם מהנדס העיר.

- מערכת אספקת גז המתיחסת לבנינים הנדונים שתכלול מיכל תת-קרקעי והצנרת הנפרדת לכל בנין ו/או קבוצת בנינים.

- קוי המים, הביוב, הגז, הטלפון והטלויזיה יותקנו לפי תכנית שתאושר על-ידי מהנדס העיר.

16.1.7 הרשות המקומית או הבאים מכוחה יהיו רשאים להכנס לשטח לצורך הקמת התשתית והתחזוקה עפ"י הצורך.

16.1.8 ציפוי חיצוני של קירות הבנינים והגדרות הבנויות הגובלות, יהיה אחיד בכל שטח התכנית ועפ"י החומרים והגוונים שיקבע מהנדס העיר.

## 16.2 איזורים שיעודם מגורים

16.2.1 באיזורי המגורים תותר בניה במספר קומות ושטח דירות (שטח עיקרי ושטח שירות) כמפורט בטבלה בסעיף 17 ובהתאם לאמור לעיל:

איזור מגורים א':

- א. שטחים עיקריים ליח"ד:  
מעל פני הקרקע - 160 מ"ר.  
שטחים משניים ליח"ד:  
מעל פני הקרקע - 7.5 מ"ר (לממ"ד).  
מתחת לפני הקרקע - 30 מ"ר (למוסד).  
50 מ"ר (למרתף).

א-1. המרתפים באיזור מגורים א' יהיו במסגרת קווי הבניה המותרים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. תחתית תקרת המרתף לא תעלה על 0.50 מ' מפני קרקע סופיים שמסביב לבנין.

א-2. המרתפים יועדו למרתב מוגן במידה ולא יבנה בקומת הדרך, חדרי מכוניות אחסון וחניה לרכב המשרתים את דיירי הבית בלבד.

משרד המגורים  
מחלקת תכנון  
ת.ד. 9422  
177 ספרות  
א.מ.מ.מ.  
מ.מ.מ.מ.  
מ.מ.מ.מ.

- ב. לבנות גדרות בנויים, בהתאם לתכנית הפיתוח.
- ג. קוי-הבנין
- |       |  |         |
|-------|--|---------|
| צדדי  | בין הבנינים (צפון-דרום)                              | 0.00 מ' |
| קדמי  | (כלפי השבילים הפרטיים הגובלים)                       | 0.00 מ' |
| אחורי | (בחלקות 8,6,4,2 כלפי מערב ובחלקות 1,3,5,7 כלפי מזרח) | 5.00 מ' |
- כל קוי הבנין ימדדו בתחום החלקה/ המגרש של יח"ד.

ד. גובה מכסימלי לבנינים באיזור מגורים אי לא יעלה על 6 מ' מרצפת קומת הקרקע ועד פני תקרת קומה עליונה - (תקרת הגג).

16.2.2 איזור מגורים ג' :

- א. שטחים עיקריים ליח"ד :  
 מעל פני הקרקע - 105 מ"ר.  
 שטחים משניים ליח"ד :  
 מעל פני הקרקע - 7.5 מ"ר (לממ"ד).  
 12 מ"ר (לחי מדרגות)  
 35 מ"ר (לקי עמודים)  
 6 מ"ר (מחסן דירת)  
 מתחת לפני הקרקע - מרתף בגבול המגרש.

קווי בנין :

- |      |  |         |
|------|--|---------|
| קדמי | כלפי השבילים הציבוריים הגובלים (מזרח-מערב) שבילים ציבוריים מס' 35,34,33,32   | 5.00 מ' |
| צדדי | כלפי דרכים ללא מוצא לצרכי חניה (צפון-דרום) (מזרח-מערב) כאשר בתחום קוי-הבנין נמצאת החניה הפרטית שבגבולות המגרש/ החלקה | 6.50 מ' |

יתר קוי הבנין על-פי המידות בנספח הבינוי.

מינהל מקרקעי ישראל  
 ממוקם ברחוב  
 ירון כותל-תקומה 116, תל-אביב  
 7346 טלפון 03-5632111

תנועת חסידי חסידות  
 תנועת חסידי חסידות  
 תנועת חסידי חסידות

16.2.3 קוי בנין באזור מגורים ג' מיוחד

קדמי	כלפי השטח הפרטי הפתוח
מגרש מס' 17 א'	0.00 מ'
צדדי	כלפי דרך ללא מוצא
	לצרכי חניה (דרום-מזרח)
	כאשר בתחום קוי-הבנין
	נמצאת החניה הפרטית
	שבגבולות המגרש/
החלקה	6.50 מ'
אחורי (מזרח-מערב וצפון)	5.00 מ'

16.3 בקומה מפולשת ניתן להקים מחסנים עד שטח של 5 מ"ר לכל דירה, כאשר הגישה לכל המחסנים תהיה ממעבר משותף מתוך איזור הכניסה לבנין. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. כמו-כן יהיה מותר לבנות בקומה זו חדרי הסקה, אשפה, מיכלי-גז, חניה.

16.4 מרחבים מוגנים יוקמו על-פי דרישות הג"א.

16.5 אזורים שיעודם "פרטי-פתוח" :

16.5.1 השטחים שיעודם "פרטי-פתוח" ירשמו במשותף ע"ש בעלי חלקות המגורים הסמוכים וכן שבילים להולכי רגל הצמודים למגרשים באזור מגורים א'.

16.5.2 השטחים הנ"ל מיועדים למעברים, לגינות ומתקני משחקים. בשטחים אלה אסורה כל בניה למעט האמור בסעיף זה.

16.5.3 בשטחים פרטיים פתוחים, ירשמו זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורכב לטובת מגרשי המגורים הגובלים באותם שטחים. יותר מעבר, בכל השטחים שיעודם "פרטי-פתוח", לרכב חירום או רכב של הרשות המקומית בעת הצורך.

16.5.4 בשטחים אלה ניתן יהיה ליעד למטרות חניה תת-קרקעית ו/או עילית עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

16.6 אזורים שיעודם "ציבורי-פתוח"

בשטחים שיעודם "ציבורי-פתוח" או שבילים ציבוריים להולכי רגל, אסורה כל בניה למעט הדרוש לתכליות המותרות להלן :

16.6.1 גנים ציבוריים (פארקים).

16.6.2 מגרשי משחקים (ילדים ונוער).

16.6.3 מגרשי ומתקני ספורט.

16.6.4 שבילים להולכי רגל.

תוכנית המבוקשת  
להגשת תוכנית

- 16.7 אזורים המיועדים ל-"דרכים וחניות" :
- 16.7.1 דרך המסומנת בקווים ירוקים אלכסוניים היא דרך ללא מוצא לצרכי חניה.  
שטחי החניה הפרטיים הגובלים בדרך החניה והמסומנים כנ"ל יבוצעו בהתאם לאופי דרך החניה וללא הפרדה פיזית ביניהם.  
הדרכים ללא-מוצא-לצרכי-חניה יבוצעו וירוצפו בסוג ובטיב החומרים שיאושרו עפ"י דרישות ארכיטקטוניות של מהנדס העיר.
- 16.7.2 מספר מקומות החניה יהיה על-פי קביעת הוועדה המקומית ובכמות שלא תפחת מהמספר שנקבע בתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה או התקן שנקבע בנספח התנועה והחניה עפ"י הגבוהה שביניהם.

16.8 איזורים שיעודם "בניני-ציבור"

- מבנה ציבור לשימוש הקהילה על-פי התכליות הבאות :
- מגרש 19 1. מוסדות חינוך - בתי ספר, גני ילדים, מבנים לחינוך משלים, מעונות יום וכדומה.
2. מוסדות תרבות - ספריה, מוזיאון, אולמות לאירועים ציבוריים ולכל שימוש אחר אשר יכול להכלל במסגרת מוסדות חינוך ותרבות.

מגרשים

21 - 20 מבני ציבור עפ"י התכליות שתקבע הוועדה המקומית כמפורט להלן :

1. מועדונים לנוער ולקשישים, מוסדות דת, בתי-כנסת מקווה, תרבות תורנית וכדומה.
2. מוסדות בריאות, מרפאת שיניים, טיפת חלב, תחנה לטיפול במשפחה, מרפאה וכדומה.
- מגרש 22 גן-ילדים, מעונות-יום, טיפת חלב וכדומה.

16.9 אזור שיעודו "מגרש מסחרי" :

מגרש 18

מבנה שיעודו יהיה עפ"י קביעת הוועדה-המקומית כמפורט להלן :

1. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.
2. בתי-אוכל, בתי-קפה, מסעדות.
3. תחנת מוניות.
4. שירותי בריאות.
5. מועדון ספורט, מועדון חברתי.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מג"מ  
ת"ת

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מג"מ  
ת"ת





יחס בין שטחי מגורים לשטח ציבורי	% האיזור משטח התכנית	שטח בניה עיקרי ממוצע ליחיד	סוג יחיד					שטח במ"ר		מספר מגרש מוצע	האיזור		
			שטח בניה מירבי			יחס לפני הקרקע	מספר קומות או גובה מירבי	מספר יחיד לאיזור	מספר יחיד מירבי למגרש			כללי לאיזור	מגרש
			סה"כ	שירות	עיקרי								
41.6 %	0.6 %		300	100	200	מעל מתחת	קומה אחת		642	642	18	מסחרי	
	9.7 %		9005	3000	6005	מעל מתחת	בתי-ספר, גני-ילדים, חינוך משלים, מעונות יום - עד 3 ק' מועדון לנוער וקשישים, מוסדות דת ובריאות, בתי-כנסת, מקווה, תרבות תורנית, מרפאות, טיפת חלב, טיפול במשפחה - עד 2 ק' גן-ילדים, מעונות-יום, טיפת חלב - עד 2 ק'	10190			6671	19	ציבור בניי
			6671	6671	-	מעל מתחת					1306	20	
			1565	520	1045	מעל מתחת					1278	21	
			1306	1306	-	מעל מתחת					935	22	
		1535	510	1025	מעל מתחת								
	1278	1278	-	מעל מתחת									
	1120	370	750	מעל מתחת									
	935	935	-	מעל מתחת									
	6.2 %		כל בניה אסורה פרט למצוין בסעיף 16.6 שבתקנון התכנית.					6526			57	23	שטח ציבורי פתוח ושבילים
25.1 %	52		24										
	978		25										
	3329		26										
	51		27										
	86	28											
43	29												
88	30												
100	31												
407	32												
445	33												
445	34												
445	35												
26591											דרכים סה"כ		
100 %			78,561	23,976	54,585	מעל מתחת	392		105530				
			55,378	55,378									

הערות :

1. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש בתחום המבנן.
2. קווי הבנין לגבי איזורי המגורים עפ"י סעיף 16.2.
3. קווי הבנין לגבי השטחים הציבוריים עפ"י התשריט.
4. באיזור מגורים א' יהיה שטח מרתף ליחיד - 50 מ"ר ושטח חניה - 30 מ"ר ליחיד.

העדה הנשיא  
תאריך: 11.11.11

מינהל מקרקעי ישראל  
כחול ת"א  
סדר פתח תקוה 116, תל-אביב  
פ. 7246, טלפון 03-5638111

18. תקנות כלליות לבריאות הציבור
- 18.1 ניקוז - מערכת ניקוז לשביעות רצון משרד הבריאות ורשות הניקוז ובאישורם.
- 18.2 ביוב - הבנינים או קבוצות הבנינים יחוברו לביוב המרכזי, בהתאם להוראות הל"ת 1980.
- 18.3 אספקת-מים - אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ומגישי התכנית מתחייבים למצוא את כל הסידורים אשר ידרשו ע"י משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית.
- 18.4 אספקת חשמל - אספקת חשמל תהיה בקוי חשמל תת-קרקעיים כולל קוי הזנה לתאורה הציבורית. הכל בהתאם להנחיות ודרישות חברת החשמל ולשביעות רצונה של הועדה-המקומית.
- 18.5 סילוק אשפה - סידורי סילוק אשפה יעשו בהתאם לדרישות הרשות המקומית והועדה המקומית.
- 18.6 בריאות - מבצעי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים וכן עליהם לבצע את הסידורים הסניטריים והאנטי-מלריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.
19. הוצאות התכנית, לרבות עריכתה וביצוע - יחולו על מבקשי היתר הבניה.
20. בוצעו התשתיות על-ידי הועדה המקומית או מטעמה, תגבה הועדה המקומית את עלותן מכל אחד לפי חלקו היחסי מתוך כלל השטח לבניה שאינה ציבורית בתחום התכנית.

מנהל תכנון ומבנה  
משרד הבריאות

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך החיטקיה 116, תל-אביב  
טל. 03-5244211