



מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי אונו

תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' תממ/124

שנוי לתכנית בנין ערים R/ 6

שנוי לתכנית מפורטת תממ/ 141

שנוי לתכנית מפורטת תממ/ 64/1

שנוי לתכנית מפורטת תממ/197

שנוי לתכנית מפורטת תממ/ 66 א'

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים

28/01/95	- גרסה מס' 15
09/04/95	- גרסה מס' 16
10/05/95	- גרסה מס' 17
25/05/95	- גרסה מס' 18
11/06/95	- גרסה מס' 19
28/06/95	- גרסה מס' 20
25/07/95	- גרסה מס' 21
07/08/95	- גרסה מס' 22
23/06/96	- גרסה מס' 23 - למתן תוקף.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' תממ/ 124 שינוי לתכנית בנין ערים R/ שינוי לתכנית מפורטת תממ/ 141. שינוי לתכנית מפורטת תממ/ 64. שינוי לתכנית מפורטת תממ/ 197. שינוי לתכנית מפורטת תממ/ 66/א.
2. **מסמכי התכנית:**
- מסמך א' - דפי הוראות בכתב, להלן "התקנות".
- מסמך ב' - תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250, להלן "התשריט".
- מסמך ג' - נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:1250, להלן "נספח בינוי".
- מסמך ד' - נספח תחבורה לתממ/124 של "דגש הנדסה" מס' 12 / 126-02 המאושר ע"י משרד התחבורה להלן "נספח תחבורה".
- מסמך ה' - לוח הקצאות וטבלת איזון.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:**
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
4. **גבולות התכנית:**
- מצפון - חלקות קיימות של בתים צמודי קרקע, מדרום לרחובות, מיכאל וולך והרצפלד.
- מדרום - רח' שלמה המלך.
- ממזרח - רח' זמיר.
- ממערב - שד' בן-גוריון.
- אזור "פרדס רייספלד"

5. **גושים וחלקות:**
- גוש 6490 חלקי חלקה 327.
- גוש 6491 חלקות 1, 4, 6, 7.
- גוש 6492 חלקה 6
6. **שטח התכנית:** כ- 400.3 דונם.
7. **בעלי הקרקע:** שונים.
8. **היזום:** הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו.
9. **המתכנן:** להב - מור אדריכלים.
10. **מטרות התכנית:**
- הקמת שכונת מגורים הכוללת 1273 יח"ד וזאת על ידי שינוי יעוד של קרקע חקלאית לבניה למגורים, מסחר, מבני ושטחי ציבור כדלקמן:
- 10.1 קביעת אזור מגורים א' בו תתאפשר הקמת 258 יח"ד במבנים בני 2 קומות.
- 10.2 קביעת אזור מגורים ד' בו תתאפשר הקמת 129 יח"ד במבנים בני 5 קומות.
- 10.3 קביעת אזור מגורים מיוחד בו תתאפשר הקמת 886 יח"ד בבתים בני 5-10 קומות.
- 10.4 קביעת אזור מסחרי בשטח עיקרי של 800 מ"ר מסחר ו-800 מ"ר משרדים.
- 10.5 קביעת חזיתות מסחריות בשטח הציבורי הפתוח בשטח עיקרי של 600 מ"ר במבנים בני קומה אחת.
- 10.6 קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.
- 10.7 התוויית דרכים חדשות.
- 10.8 חלוקה למגרשים לשימושים המפורטים לעיל וקביעת זכויות והוראות הבניה בהם.
- 10.9 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

11. התכליות המותרות:

- 11.1. אזורי מגורים א' ד' ומיוחד.
- 11.1.1. בניי מגורים.
- 11.2. שטח מסחרי
- 11.2.1 מסחר קמעונאי
- 11.2.2 בתי אוכל
- 11.2.3 שרותים אישיים ופיננסיים
- 11.2.4 משרדים
- 11.3. שטח ציבורי פתוח.
- 11.3.1 מגרשי משחקים.
- 11.3.2 מגרשי ספורט.
- 11.3.3 מעבר לרכב אספקה וחרום ומתקני תשתית ציבורית ות-קרקעיים
- 11.3.4 גלריות לאמנות, בתי קפה, ומזנונים (המסומנים בתשריט כחזית מסחרית) בשטח עיקרי של 600 מ"ר. (עפ"י הטבלה בסעיף 12.1).
- 11.4. שטח למבני ציבור, בכפוף לפירוט בסעיף 12.2.5.8.
- 11.4.1 מבני חינוך - גני ילדים, מעונות, בתי ספר, מוסדות חינוך.
- 11.4.2 מבנים לשרותי דת וקהילה - בתי כנסת, מוסדות דת, מקוואות, מועדונים לנוער ולמבוגרים.
- 11.4.3 שרותי תרבות וספורט - אולמות ומגרשי ספורט, מגרשי משחק וגנים ציבוריים, מרכזי תרבות, ספריות ותערוכות.
- 11.4.4 שרותי בריאות ורווחה - תחנות לאם ולילד, תחנות לבריאות המשפחה, מרפאות, מוסדות צדקה, בתי אבות ודיור מוגן, מרכזי יום ומועדוני קשישים.
- 11.4.5 בית עיריה ומשרדי רשויות השלטון.
- 11.4.6 תותר הקמת מזנונים ובתי קפה לשרות המבנה הציבורי וכחלק ממנו בשטח של עד 5% מהשטח העיקרי של המבנה.

11.4.7 הועדה המקומית, רשאית לאשר שימושים ציבוריים נוספים בעלי אופי דומה וזאת לאחר פרסום במתכונת הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

12. הוראות התכנית:

12.1. טבלת המגרשים וזכויות הבניה.

הקצאת המגרשים, יחידות הדיור וזכויות הבניה לחלקות השונות, תהיה על פי הקבוע בטבלה.

שטח בניה מירבי						מס' בנינים מירבי	מס' קומות מותר כמפורט בנספח בינוי	מס' יח"ד כולל	שטח המגרש במ"ר	האזור	מספר מגרש
תכנית קרקע מירבית באחוזים משטח המגרש	סה"כ שטח בניה	שטחי שירותי			שטח עיקרי						
		סה"כ שירות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
25%	8335	5575	4310	1265	2760	2	5	23	4310	מגורים ד'	1
25%	7096	4696	3596	1100	2400	2	5	20	3596		2
25%	7199	4799	3699	1100	2400	2	5	20	3699		3
25%	6923	4523	3423	1100	2400	2	5	20	3423		4
25%	6951	4551	3451	1100	2400	2	5	20	3451		5
25%	8176	5056	3626	1430	3120	2	5	26	3626		6

שטח בניה מירבי					מס' בנינים מירבי	מס' קומות מותר כמפורט בנספח בינוי	מס' יח"ד כולל	שטח חמגרש במ"ר	האזור	מספר מגרש	
תכנית קרקע מירבית באחוזים משטח חמגרש	סה"כ שטח בניה	שטחי שירות*									שטח עיקרי
		סה"כ שירות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
35%	9839	5519	3539	1980	4320	2	10 ע.ע.	36	3539	מגורים	7
35%	3407	2087	1482	605	1320	1	6	11	1482	מיוחד	8
35%	3406	2086	1481	605	1320	1	6	11	1481		9
35%	9494	5174	3194	1980	4320	2	10 ע.ע.	36	3194		10
35%	3407	2087	1482	605	1320	1	6	11	1482		11
35%	3406	2086	1481	605	1320	1	6	11	1481		12
35%	9725	5405	3425	1980	4320	2	10 ע.ע.	36	2937		13
35%	3408	2088	1483	605	1320	1	6	11	1484		14
35%	3630	2310	1705	605	1320	1	5	11	1705		15
35%	3408	2088	1483	605	1320	1	6	11	1483		16
35%	3407	2087	1482	605	1320	1	6	11	1482		17
35%	9786	5466	3486	1980	4320	2	10 ע.ע.	36	3486		18
35%	3583	2143	1483	660	1440	1	6	12	1483		19
35%	3407	2087	1482	605	1320	1	6	11	1482		20
35%	9494	5174	3194	1980	4320	2	10 ע.ע.	36	3194		21
35%	3298	1978	1483	605	1320	1	6	11	1483		22
35%	3461	2141	1536	605	1320	1	6	11	1536		23
35%	10355	6035	4055	1980	4320	2	10 ע.ע.	36	3219		24
35%	9174	5334	3574	1760	3840	3	5	32	3574		25
35%	6401	4241	3251	990	2160	2	5	18	3251		26
35%	9034	5194	3434	1760	3840	3	5	32	3434		27
35%	10730	6530	4605	1925	4200	3	5-6	35	4605		28
35%	14831	8111	5031	3080	6720	4	6	56	5031		29
35%	14846	8126	5046	3080	6720	4	6	56	5046		30
35%	13652	7292	4377	2915	6360	3	7	53	4377		31
35%	7439	4559	3239	1320	2880	2	7 ע.ע.	24	3239		32
35%	10401	5721	3576	2145	4680	3	7	39	3576		33
35%	10565	5885	3740	2145	4680	3	7	39	3740		34
35%	7691	4811	3491	1320	2880	2	7 ע.ע.	24	3491		35
35%	7766	4886	3566	1320	2880	2	7 ע.ע.	24	3566		36
35%	13835	7475	4560	2915	6360	3	7	53	4560		37
35%	9914	6074	4314	1760	3840	2	6	32	3414		38

שטח בניה מירבי						מס' בנינים מירבי	מס' קומות מותר כמפורט בנספח בינוי	מס' יח"ד כולל	שטח המגרש במ"ר	האזור	מספר מגרש
תכנית קרקע מירבית באחוזים משטח המגרש	סה"כ שטח בניה	שטחי שירות*			שטח עיקרי						
		סה"כ שירות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
35%	626	230	150	110	396	1	2 קומות + עליית גג	2	660	מגורים א'	101
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	102	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	103	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	104	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	105	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	106	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	107	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	108	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	109	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	110	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	111	
35%	620	230	150	80	390	1		2	650	112	
35%	624	230	150	80	394	1		2	657	113	
35%	633	230	150	80	403	1		2	672	114	
35%	620	230	150	80	390	1		2	651	115	
35%	646	230	150	80	416	1		2	693	116	
35%	650	230	150	80	420	1		2	700	117	
35%	649	230	150	80	419	1		2	699	118	
35%	620	230	150	80	390	1		2	650	119	
35%	1233	460	300	160	773	1		4	1288	120	
35%	628	230	150	80	398	1		2	664	121	
35%	650	230	150	80	420	1		2	700	122	
35%	625	230	150	80	395	1		2	658	123	
35%	650	230	150	80	420	1		2	700	124	
35%	654	230	150	80	424	1		2	706	125	
35%	636	230	150	80	406	1		2	677	126	
35%	630	230	150	80	400	1		2	666	127	
35%	710	230	150	80	480	1		2	800	128	
35%	655	230	150	80	425	1	2	708	129		
35%	675	230	150	80	445	1	2	742	130		
35%	642	230	150	80	412	1	2	686	131		
35%	642	230	150	80	412	1	2	686	132		
35%	642	230	150	80	412	1	2	686	133		
35%	642	230	150	80	412	1	2	686	134		
35%	639	230	150	80	409	1	2	681	135		
35%	646	230	150	80	416	1	2	693	136		
35%	646	230	150	80	416	1	2	729	137		
35%	646	230	150	80	416	1	2	729	138		
35%	646	230	150	80	416	1	2	694	139		
35%	647	230	150	80	417	1	2	660	140		
35%	647	230	150	80	417	1	2	660	141		
35%	631	230	150	80	401	1	2	668	142		

שטח בניה מירבי					מס' בנינים מירבי	מס' קומות מותר כמפורט בנספח בינוי	מס' יחיד כולל	שטח המגרש במ"ר	האזור	מספר מגרש	
תכנית קרקע מירבית באחוזים משטח המגרש	סה"כ שטח בניה	שטחי שירות									שטח עיקרי
		סה"כ שירות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
35%	734	230	150	80	504	1	2 קומות + עליית גג	2	840	מגורים א'	143
35%	630	230	150	80	400	1		2	666	144	
35%	1252	460	300	160	792	1		4	1320	145	
35%	1253	460	300	160	793	1		4	1322	146	
35%	970	345	225	120	625	1		3	1042	147	
35%	967	345	225	120	622	1		3	1036	148	
35%	966	345	225	120	621	1		3	1035	149	
35%	985	345	225	120	640	1		3	1066	150	
35%	957	345	225	120	612	1		3	1020	151	
35%	957	345	225	120	612	1		3	1020	152	
35%	626	230	150	80	396	1		2	660	153	
35%	674	230	150	80	444	1		2	740	154	
35%	625	230	150	80	395	1		2	658	155	
35%	634	230	150	80	404	1		2	674	156	
35%	630	230	150	80	400	1		2	667	157	
35%	627	230	150	80	697	1		2	662	158	
35%	691	230	150	80	461	1		2	769	159	
35%	535	230	150	80	305	1		2	508	200	
35%	530	230	150	80	300	1		2	500	201	
35%	530	230	150	80	300	1		2	500	202	
35%	530	230	150	80	300	1		2	500	203	
35%	530	230	150	80	300	1		2	500	204	
35%	530	230	150	80	300	1		2	500	205	
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	206		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	207		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	208		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	209		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	210		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	211		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	212		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	213		
35%	535	230	150	80	305	1	2	508	214		
35%	530	230	150	80	300	1	2	500	215		
35%	530	230	150	80	300	1	2	500	216		
35%	530	230	150	80	300	1	2	500	217		
35%	530	230	150	80	300	1	2	500	218		
35%	530	230	150	80	300	1	2	500	219		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	220		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	221		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	222		
35%	543	230	150	80	313	1	2	521	223		

שטח בניה מירבי					שטח עיקרי	מסי בנינים מירבי	מסי קומות מותר כמפורט בנספח בינוי	מסי יח"ד כולל	שטח המגרש במ"ר	האזור	נספר מגרש
תכסית קרקע מירבית - באחוזים משטח המגרש	סה"כ שטח בניה	שטחי שירותי									
		סה"כ שירות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
35%	543	230	150	80	313	1	2 קומות + עליית גג	2	521	מגורים א'	224
35%	543	230	150	80	313	1		2	521		225
35%	543	230	150	80	313	1		2	521		226
35%	543	230	150	80	313	1		2	521		227
35%	534	230	150	80	304	1		2	506		228
35%	534	230	150	80	304	1		2	506		229
35%	534	230	150	80	304	1		2	506		230
35%	534	230	150	80	304	1		2	506		231
35%	534	230	150	80	304	1		2	506		232
35%	534	230	150	80	304	1		2	506		233
35%	534	230	150	80	304	1		2	506		234
35%	534	230	150	80	304	1		2	506		235
35%	534	230	150	80	304	1		2	506		236
35%	1027	345	225	120	682	1		3	1136		300
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		301
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		302
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		303
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		304
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		305
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		306
35%	431	345	225	120	586	1		3	976		307
35%	930	345	225	120	585	1		3	975		308
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		309
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		310
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		311
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		312
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		313
35%	566	230	150	80	336	1		2	560		314
35%	974	345	225	120	629	1		3	1049		315
35%	929	345	225	120	584	1		3	974		316
35%	564	230	150	80	334	1		2	556		317
35%	563	563	150	80	333	1		2	555		318
35%	564	230	150	80	334	1		2	557		319
35%	559	230	150	80	329	1	2	548	320		
35%	566	230	150	80	336	1	2	560	321		
35%	585	230	150	80	355	1	2	591	322		
35%	1121	345	225	120	776	1	3	1293	323		
45%	5087	3487	3007	480	-800 מסחר בק.ק -800 משרדים בק.א.	1	2	3007	מסחרי	400	

שטח בניה מירבי					מס' קומות מותר כמפורט בנספח בינוי	מס' יחיד כולל	שטח המגרש במ"ר	האזור	מספר מגרש
תכנית קרקע מירבית באחוזים משטח המגרש	סה"כ שטח בניה	שטחי שירות*							
		סה"כ שירות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
40%	5973	4324	3664	660	1649	3 קומות	1832	מבני ציבור	א
40%	90513	65525	55530	9995	24988		27765		ב
40%	17611	12749	10804	1945	4862		5402		ג
40%	12877	9322	7900	1422	3555		3950		ד
40%	3274	2370	2008	362	904		1004		ה
40%	62729	45411	38484	6927	17318		19242		ו
40%	22419	16230	13754	2476	6189		6877		ז
40%	3397	2459	2084	375	983		1042		ח
	1200	600		600	600	1		חזית מסחרי ב.ש.צ.פ.	ט

* הערות :

(א) בסמכות הועדה המקומית/רשות רישוי לאשר שטחי שרות עד למקסימום המצויין בטבלה וזאת רק לאחר ששוכנעה בדבר השימושים הדרושים.

(ב) באזורי מגורים א' שטח השרות העל-קרקעי המיועד לחניה (עד 30 מ"ר ליחיד), יותר רק במידה שלא יבנה חניון תת-קרקעי כחלק משטח השירות שמתחת לקרקע

12.2 הוראות מיוחדות לאזורים השונים

12.2.1 אזור מגורים א'

12.1.11 זכויות הבניה - כמפורט בטבלה 12.1

12.2.1.2 גובה - גובה המבנים לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה, כהגדרתו בחוק ועד לקו הרכס של גג הרעפים.

12.2.1.3 גגות - תחוייב הקמת גגות רעפים בשיפוע בין 40%-50% על מרבית שטח גג הבנין.

12.2.1.4 עליות גג -

תותר בנית עליות-גג בחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מרצפת המפלס שמתחת למפלס עליות הגג. גובה הקיר שמעל לרצפת עליות-הגג, במקום הנמוך לא יעלה על 0.6 מ'. שטח עליות-הגג כלול בשטח הבניה העיקרי על פי סעיף 12.1 לעיל.

12.2.1.5 לא תותר הקמת מרפסות גג.

12.2.1.6 לא תותר קומת עמודים מפולשת למעט עבור חניה.

12.2.1.7 מבנה חניה -

תותר הקמת מבנה שרות לחניה בסככה פתוחה בלבד בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליחיד. (עבור שני מקומות חניה) הקמתו תותר עד לקו בנין צד- 0 וקו בנין לחזית-0 מ' חזית הכניסה לחניה תעובד כהמשך לקיר הגדר של המגרש על פי תכנית בינוי אחידה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

יותר מבנה חניה בבניה קשיחה כחלק מהמבנה העיקרי ובתנאי שיהיה בתחום קוי הבנין המותרים.

12.2.1.8 קוי בנין -

12.2.1.8.1 קוי בנין לחזית - כמצויין בתשריט.

12.2.1.8.2 קו בנין צד - 3 מ'.

12.2.1.8.3 קו בנין אחורי - 6 מ'.

12.2.1.8.4 קו בנין לש.צ.פ (למעט "רצועות" ש.צ.פ לאורך הדרכים) ולמבני ציבור - 3 מ'.

12.2.1.8.5 במגרשים 146,147, קו בנין לחזית הככר יהיה - 5 מ'.

12.2.1.8.6 קוי הבנין במגרשים לאורך הרחובות שלמה המלך ושד' בן-גוריון יהיו לפי המסומן בתשריט.

12.2.1.9 מרתפים - תותר הקמת קומת מרתף בשטח כולל של עד 75 מ"ר

ליח"ד. הכניסות למרתפים יהיו מתוך פנים הדירה לא תותרנה כניסות חיצוניות למרתפים.

12.2.1.10 על כל מגרש תותר הקמת בנין אחד בלבד. היתר הבניה יוצא לכל הבנין. לא ינתן היתר בניה לחלק מבנין.

12.2.1.11 פיתוח בחזית הרחוב -

כל הקירות בחזית הרחוב היוצרים את הגדרות השערים והכניסות למבנה החניה יהיו מצופים בגרנוליט, יצוק באתר או חומר בלתי שחיק אחר באישור הועדה המקומית.

12.2.1.12 תאסר גישה של רכבים למגרשים הפרטיים מהרחובות שלמה המלך ושד' בן גוריון.

12.2.1.13 המיגון האקוסטי לאורך הדרכים הראשיות רח' המלך שלמה ושד' בן -

גוריון יבוצע ו/או ימוכן ע"י בעלי המגרשים הגובלים באופן יחסי לזכויות הבניה.

12.2.2 אזור מגורים ד' ואזור מגורים מיוחד :

12.2.2.1 הגדרות:

דירות גג - דירות חד או דו-מפלסיות (דופלקס). שאינן בקומות מלאות יקראו להלן "דירות גג".

דירות גן - דירות צמודות קרקע אשר ניתן להצמיד להן שטח פרטי מתוך שטח המגרש, יקראו להלן "דירות גן".

12.2.2.2 זכויות בניה -

- 12.2.2.2.1 זכויות הבניה למגרשים כמפורט בטבלה בסעיף 12.1 דלעיל.
- 12.2.2.2.2 באזורי מגורים ד' ומיוחד, ניתן לבנות דירות צמודות קרקע (דירות גן) למעט במגרשים 7,10,13,18,21,24,32,35,36
- 12.2.2.2.3 באזורי מגורים מיוחד ומגורים ד' ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש באותו "מתחם" (כמופיע בנספח בינוי), בדרך של פירסום בקשה להקלה על-פי הוראות סעיף 149 לחוק, בשטח שלא יעלה על 10% מהיקף זכויות הבניה ובתנאי שלא ישונה מספר הקומות, קוי הבנין ומספר יחיד כמפורט בטבלה בסעיף 12.1 דלעיל ובתשריט.
- 12.2.2.2.5 חובת קומת עמודים מפולשת במגרשים מס' 7,10,13,18,21,24,32,35,36 כמפורט בנספח בינוי.

12.2.2.3 גובה המבנים ומספר קומות -

- 12.2.2.3.1 מספר הקומות יהיה בהתאם למסומן בנספח בינוי והכתוב בטבלה 12.1 דלעיל.
- 12.2.2.3.2 הסימון בנספח בינוי ובטבלה מתייחס למספר הקומות המירבי לשימושים עיקריים. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, סולרים וחדרי מכונות.

12.2.2.4 גגות -

- 12.2.2.4.1 גגות המבנים יהיו שטוחים עפ"י חוק התכנון והבניה.
- 12.2.2.4.2 בדירות גג לא תותר יציאה לגגות שמעל.
- 12.2.2.4.3 תכנית תממ237/ לא חלה על תכנית זו.

12.2.2.5 מרתפים -

- 12.2.2.5.1 שימושים - מקלטים, חניה, מתקנים טכניים, חדרי מכונות, ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור.
- 12.2.2.5.2 שטח - תותר הקמת מרתף בכל שטח המגרש, לשימושים הנ"ל ובתנאי שלא יבלוט מעל פני הקרקע בכל מקום שהוא מעבר לקונטור הבנין.
- 12.2.2.5.3 בסמכות הוועדה המקומית לכלול בהיתר הוראות לאיחוד מרתפים בתוך מגרשים סמוכים בתחומי ה"מתחם" (כמופיע בנספח בינוי), לרבות זיקת הנאה הדדית הדרושה מהוראות אלו.
- 12.2.2.5.4 גובה -
- 12.2.2.5.4.1 גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.50 מ' בין רצפה לתקרה.
- 12.2.2.5.4.2 מעבר להיקף הבנין אסור למרתף לבלוט מעל פני הקרקע.
- 12.2.2.5.5 בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה, על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או נמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם בנינו.
- 12.2.2.6 קוי בנין - כמצוין בתשריט.
- 12.2.2.7 זכות מעבר -
- 12.2.2.7.1 במגרשים מס' 8,9,11,12,14,15,16,17,19,20,22,23 תנתן זכות מעבר לכלי-רכב והולכי רגל למגרשים הגובלים, אשר הגישה אליהם היא דרך זכות המעבר, כמסומן בתשריט, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הבניה באותו מגרש.
- 12.2.2.7.2 תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל.

12.2.2.8 מזגנים -

12.2.2.8.1 בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אוויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת השמל וניקוז.

12.2.2.8.2 יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת.

12.2.2.8.3 תאסר התקנת מזגני חלון.

12.2.2.9 חומרי גמר -

כל חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים יבשים ובלתי שחיקים כדוגמת: אבן טבעית, ציפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחימר וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני. כל קירות גדר, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי גרנוליט או בציפוי קשיח אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית/ רשות רישוי

12.2.2.10 גינון -

לפחות 35% משטח המגרש יהיה מגוון או מרוצף לשמוש הולכי רגל. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לדרוש פתרון חלק ממקומות החניה הדרושים למגרש במרתף חניה תת קרקעי על מנת לשמור על שטח הגינון הנדרש.

12.2.3 שטח מסחרי -

12.2.3.1 זכויות הבניה - יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 12.1.

12.2.3.2 גובה-המבנה יהיה בן 2 קומות ובגובה מירבי של עד 10 מ' (ממפלס הכניסה ועד לתחתית תקרה עליונה).

12.2.3.3 מרתף- תותר הקמת מרתף מתחת לכל שטח המגרש לצרכי חניה, מערכות טכניות ושטחי אחסון עבור החנויות שבקומת הקרקע, ובתנאי שלא יעלו על 50% משטח קומת המרתף. שטחי המחסנים במרתף יוצמדו לשטח המסחרי שמעליהם.

12.2.3.4 קוי בנין- לכוון הש.צ.פ - קו בנין אפס.

לכוון הדרך - קו בנין 20 מ'

12.2.3.5 חמרי גמר- כל חמרי הגמר יהיו קשיחים ויבשים כדוגמת: אבן טבעית, ציפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים - הכל בכפוף לתכנית בינוי אשר תוכן ל"מתחם" הציבורי.

12.2.4. שטח ציבורי פתוח -

12.2.4.1 תנתן זכות מעבר לכניסה לחניה, למגרשים 25,28 בקטע הש.צ.פ הגובל מזרזם

למגרשים כמסומן בתשריט.

12.2.4.2 לאורך החזית המסחרית המסומנת בתשריט ניתן יהיה להקים שורה של גלריות

לאמנות, מסעדות, בתי-קפה ומזנונים בשטח עיקרי של 600 מ"ר החזית המסחרית

תלווה בארקדה הגובלת בציר המרכזי להולכי הרגל. גובה החנויות יהיה לא

יותר מ- 4.0 מ' בין רצפה לתקרה. הוצאת היתרי בניה לחנויות, תותנה בתכנית בינוי

ופיתוח כוללת לציר המרכזי ושילובו בפארק השכונתי. לא תותר פתיחת פתחים

כלשהם לכוון בתי המגורים הסמוכים ממערב. לא תותרנה חצרות משק פתוחות לכוון בתי

המגורים הנ"ל ולא תותר התקנת מזגנים, מערכות קירור ומערכות טכניות כלשהן

הגורמות לרעש או כל מפגע אחר אלא תחת קירוי ובתוך המבנה. כל שטח שבין

הארקדה לגדרות אזורי המגורים ממערב יהיה מקורה באופן שיקבע בתכנית הבינוי.

12.2.5. שטח למבני ציבור -

12.2.5.1 גובה -

12.2.5.1.1 3 קומות.

12.2.5.1.2 מעבר להיקף הבנין אסור למרתף לבלוט מעל פני הקרקע.

12.2.5.2 קווי בנין - כמסומן בתשריט.

12.2.5.3 מרתפים - יותרו 2 קומות מרתף לצורך חניה ושטחי שרות כמפורט בתקנות.

12.2.5.4 השמושים -

כמפורט בסעיף 11.4 ועל פי טבלת שטחים למבני ציבור בתשריט.

12.2.5.5 הועדה המקומית רשאית לדרוש תוספת מקומות חניה צבורית מעל התקן

הנדרש.

12.2.5.6 הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב של תכליות במגרש, בתנאי ששטח

המגרש לא יפחת מהדרוש לכל תכלית מבניהן כאמור להלן.

12.2.5.7 הקצאת התכליות לכל מגרש תהא בהתאם למפורט בטבלת שטחי ציבור

המופיעה בתשריט ובתקנון.

12.2.5.8 שימושים נוספים במגרשים המיועדים למבני ציבור, מעבר למפורט בסעיף 12.2.5.9,

יפורסמו בהליך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק.

12.2.5.9 פרוגרמת שטחים לתכליות השונות :

בסמכות הועדה המקומית ליתן היתר בניה במגרשים ציבוריים לשימושים

שלהלך ע"פ ההוראות שבטבלה.

12.2.5.9.1 מבנה חינוך

התכליות	גודל המגרש	הערות
1. גן ילדים (2 כיתות)	מ-1.0 דונם.	
2. מעון יום	מ-1.0 דונם.	0.5 דונם לכל כיתה נוספת.
3. בית ספר יסודי	מינימום 3/4 דונם לכתה, מינימום 5 דונם למגרש.	
4. בית ספר על יסודי	מינימום 1 דונם לכתה, מינימום 10 דונם למגרש.	
5. בתי ספר מיוחדים	מ-1.5 עד 6 דונם.	

12.2.5.9.2 מבנים לשרותי דת וקהילה

התכליות	גודל המגרש	הערות
1. בית כנסת, מוסדות דת ומקווה	1. מינימום 0.5 דונם ועד 2.0 דונם שטח מגרש ולא יעלה על 1200 מ"ר שטח ריצפה.	
	2. מעל 1200 מ"ר שטח רצפות או מעל 2.0 דונם שטח מגרש.	קביעת השימוש תהא באישור הועדה מקומית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה / שימוש חורג.
2. מועדוני נוער.		קביעת השימוש תהא באישור הועדה מקומית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה / שימוש חורג.
3. משרדי ממשלה ורשויות מקומיות.		בהתאם לתכנית בינוי, באישור ועדה מקומית.

12.2.5.9.3 שרותי תרבות וספורט

התכליות	גודל המגרש	הערות
1. אולמות ספורט, ומגרשי ספורט.	1. מ - 1.5 עד 4.0 דונם.	
	2. מעל 4.0 דונם.	בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שמוש חורג.
2. מרכזי תרבות, ספריות, תערוכות ללא אולם שמחות.		

12.2.5.9.4 שרותי בריאות ורווחה

התכליות	גודל המגרש	הערות
1. תחנות לאם וילד, תחנות לבריאות המשפחה ומרפאות.	1. מ - 1.0 דונם ועד 5.0 דונם.	
	2. מעל 5.0 דונם.	בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
2. מועדוני מבוגרים וקשישים, ומרכזי יום לקשיש.	עד 3.0 דונם.	
3. בתי אבות ציבוריים.	1. עד 5.0 דונם וללא אגף גריאטרי.	במקרה של אגף גריאטרי, קביעת השימוש תהא באישור הועדה המקומית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה / שימוש חורג.
	2. מעל 5.0 דונם.	בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית ומותנה בהליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שמוש חורג.

הערה : הועדה המקומית, רשאית להתיר הקלות של עד 20% מגודל המגרש הנקוב לעיל בכפוף להליכי פרסום ומתן זכות התנגדות במתכונת הקלה/שמוש חורג במתכונת סעיף 149 לחוק.

13.1 מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה אך לא יפחת ממספר המקומות המפורט בטבלת הביקוש שבסעיף זה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

13.2 חניה למגורים:

13.2.1 באזור מגורים א' - 2 מקומות ליחיד.

13.2.2 באזור מגורים ד' ואזור מגורים מיוחד מיוחד - 2 מקומות ליחיד.

13.3 טבלת ביקוש:

שמוש	שטח או יחיד	רכב פרטי	
		תקן	מס' מקומות
מגורים ד' ומיוחד	1004 יחיד	1:2	2008
מגורים צמודי קרקע	258 יחיד	1:2	516
מסחר	1400 מ"ר	* 20:1	70
משרדים	800 מ"ר	20:1	40
מבני ציבור	28400 מ"ר	** 40:1	710
משרדי עיריה	3000 מ"ר	20:1	150
קרית חינוך	27000 מ"ר (36 כיתות)	1:1	36
בתי אבות ציבוריים	4200 מ"ר 84 יחיד	2:1	42

* - ממוצע בין שמושי מסחר שונים.

** מחושב לפי משרדים.

13.4 כל החניה תהא בתחום המגרשים, או במסגרת מרתף משותף כמפורט בסעיף 12.2.2

תת סעיף 5 ד' דלעיל בחניה עילית פתוחה, מקורה או חניה ותת קרקעית.

13.5 לכל דירת מגורים יוצמדו 2 מקומות חניה מתוך מכלול מקומות החניה בבנין.

13.6 הגישה למגרשים שלאורך הרחובות שלמה המלך ושד' בן גוריון תהיה אך ורק

מהרחוב הפנימי ולא תהיה גישה ישירה מרחובות שלמה המלך ושד' בן גוריון.

14. תנאים למתן היתר :

14.1. תשריט בינוי, פיתוח ועיצוב נופי:

לכל "מתחם" (כמפורט בנספח בינוי), יוגש תשריט בינוי, פיתוח ועיצוב נופי לאישור הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה. תשריט זה יקבע: מיקום ונפת הבנינים, דרכים והוראות תנועה חניה וחניה תת קרקעית, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, פתחי אוורור המרתפים, שבילים וכניסות לבנינים, עיצוב גושני של הבנינים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וגמר ופרטים נוספים כפי שיידרשו על ידי הועדה המקומית. התשריט יוגש בקני"מ שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

התשריט יכלול את כל השטח סביב הבנינים ודרך התקשרות ה"מתחם" לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים. התשריט יפרט את כל מפלס הפיתוח, מרכיבי התשתית התת-קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גיטון ומערכות השקייה וכד'.

סעיף זה מתייחס הן ל"מתחמים" לבניה למגורים והן ל"מתחמים" לבניני ציבור ומסחר.

14.2. איכות סביבה:

תנאי למתן היתר לבנין הראשון מרצועת המבנים לאורך הרחובות בן-גוריון ושלמה המלך יהיה הגשת תכנון המיגון האקוסטי לאורך הרחובות הנ"ל לאישור הועדה המקומית. המיגון האקוסטי יבוצע ו/או ימומן ע"י בעלי המגרשים הגובלים באופן יחסי לזכויות הבניה ביצוע הנדרש יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למגרשים אלה.

14.3. תשתיות:

14.3.1 לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן הוכיח להנחת דעת הועדה המקומית, כי

קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש ההיתר, או בסביבותיו, או כי קיים הסדר

לביצוע תשתית כאמור עד למועד קבלת תעודת-גמר.

14.3.2 התשתיות עבור תב' חשמל, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות.

יש להגדיר כי :

14.4.1 שלב ראשון: כל היתר בניה עד 1000 יח"ד + 800 מ"ר מסחר מותנה באישור משרד התחבורה לתכניות

הרחבת רחוב שלמה המלך לדו-מסלולי בקטע צהל - בן גוריון, כולל תכנון רמזור בצומת

צה"ל - שלמה המלך ועדכון רמזור קיים בצומת שלמה המלך - שד' בן גוריון.

ביצוע התכניות הני"ל על כל מרכיביהן, כולל ביצוע דרך גישה פנימית

נוספת, יהוו תנאי למתן תעודת גמר ו/או איכלוס של היתר הבניה הראשון.

14.4.2 שלב נוסף: כל בניה מעל שלב א' הני"ל מותנית באישור משרד התחבורה לתכנית הרחבת

שד' בן-גוריון, כולל תכנון הצמתים ו/או הרמזורים בשד' בן גוריון.

ביצוע התכנית לעיל וביצוע דרך גישה פנימית נוספת יהווה תנאי למתן תעודת גמר ו/או

איכלוס של כל היתר בניה מעבר לשלב א'.

14.4.3 לא תאסר הפניה שמאלה משד' בן-גוריון דרום לרח' מנדס מערבה אלא לאחר ביצוע בפועל של

דרך חלופית בכיוון מערב, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

15. תנאים למתן תעודת גמר:

הועדה המקומית רשאית שלא להוציא תעודת-גמר לבנינים אלה בתנאי שהסתיימו

העבודות שלהלן, ובכפוף לשלבי הביצוע כמצויין בסעיף 14.4:

- צמתים ודרכים היקפיות הגובלות במבנה או ב"מתחם", על פי נספח התחבורה המצורף

לתכנית, כולל מדרכות המתייחסות לבנינים שבנדון - הכל בתאום עם מהנדס הועדה

המקומית.

- שבילים להולכי רגל המתייחסים לבנינים שבנדון.

- שטחי החניה הפרטית והציבורית המתייחסים לבנינים שבנדון.

- שטחי הגינון הצמודים לבנינים הנדונים.

- תאורת חוץ פרטית וציבורית המתייחסת לבנינים הנדונים.

- קוי המים, הביוב והניקוז המתייחסים לבנינים הנדונים.

- מערכת כיבוי שרפות המתייחסת לבנינים הנדונים.

- קוי חשמל המתייחסים לבנינים הנדונים.

- מתקן או מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם להיתרי הבניה.

- אנטנה מרכזית לסלוויזיה לכל בנין או אנטנה שכונתית ו/או תשתית לכבלים, כפי שייקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

- מערכת אספקת גז המתייחסת לבנינים הנדונים על פי שיטת האספקה בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת.

16. הנחיות בנושאי איכות הסביבה:

16.1 לאורך הרחובות בן גוריון ושלמה המלך יתוכנן מיגון אקוסטי בתחום השצ"פ שבין הדרך ומבני המגורים. התכנון ילווה בחו"ד יועץ מוסמך אשר יתיחס גם לאופן הטיפול האקוסטי בבניי המגורים הגובלים ברחובות אלו, במידת הצורך. חו"ד יועץ תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

המיגון האקוסטי יבוצע ו/או ימומן ע"י בעלי המגרשים הגובלים באופן יחסי לזכויות הבניה.

16.2 תכנית הבינוי, כאמור בסעיף 14.1, למגרשים ביעודים של מבני ציבור וחזית

מסחרית, תכלול הוראות ואמצעים נדרשים אשר יבטיחו מניעת

מטרדים לסביבה ועמידה בתקנות הסביבתיות. בין שאר הנושאים שיטופלו יהיו

רעש, ריחות, מטרדים מנגישות כלי רכב, ומפריקה וטעינה.

17. נספח בינוי:

נספח הנחיות בינוי המצורף לתשריט כמסמך ג' ומהווה תכנית מנחה בלבד הכל בכפוף לשמירת

קו הבנין, ואולם התכנית מחייבת בתחומים הבאים:

17.1 מספר יחידות למגרש - מסומן במספר חסום במתומן.

17.2 מספר קומות מירבי - מסומן במספר רומי. מתייחס למספר הקומות

המירבי לשימושים עיקריים מעל גובה זה תותר

הקמת מתקנים טכניים, סולרים וחדרי מכונות.

- 17.3 קו בנין - מסומן בכל מגרש בקו שחור מקוטע.
- 17.4 "מתחם" לתכנית בינוי למגורים - מסומן במסגרת כתומה. לכל קבוצת מגרשים במסגרת כתומה, יוגשו תכניות כמפורט בסעיף 14.1, כחלק מהיתר בניה.
- 17.5 "מתחם" לתכנית בינוי למבני ציבור ומסחר - מסומן במסגרת צהובה. לכל קבוצת מגרשים במסגרת צהובה תוגשנה תכניות כמפורט בסעיף 14.1 כחלק מהיתר הבניה.
- 17.6 מבנים על גבי קומת עמודים - מסומנים בירוק. מבנה או חלק ממבנה אשר יוקם על גבי עמודים.
- 17.7 מבנים ללא קומת עמודים - מסומנים בתכלת. מבנה אשר יוקם על הקרקע, עם דירות גן, ללא קומת עמודים.
- 17.8 כל שינוי בהוראות המחייבות דלעיל יהיה באישור הועדה המקומית שיפורסמו במתכונת הקלה (סעיף 149 לחוק).
18. נספח תחבורה :
 נספח תחבורה של דגש הנדסה החתום ע"י משרד התחבורה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים לא מהותיים בנספח זה באשור הועדה המקומית, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
 שינויים בהסדרי התנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית זו.
19. תכניות החלות על התכנית:
 על תכנית זו חלה תכנית מתאר ארצית לנתבי"ג.
20. בטיחות הטיסה :
 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה.
 לא ינתן היתר בניה למבנה, ולא יבנה כל עגורן ו\או מתקן, לגובה העולה על 86 + מ' מעל פני הים ללא אישור מנהל התעופה האזרחית.

21. **שיטת חישוב שטחים :**
 כל חישובי השטחים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), בתשנ"ב - 1992.
22. **רישום שטחים ציבוריים:**
 השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית קרית אונו.
23. **אחוז וחלוקה:**
 השטחים המסומנים בקוים אלכסוניים בתשריט יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק שלא בהסכמת בעלים, על פי לוח הקצאות וטבלת איזון המצורפים כחלק בלתי נפרד מהתכנית.
24. **היטל השבחה :**
 הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965.
25. **הוצאות תכנון:**
 הועדה המקומית תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון והמדידות ע"פ הוראות סעיף 69 (א) לחוק. התעריף יחושב על בסיס תעריפי משרד הבינוי והשיכון. הוצאות התכנון יגבו מכל בעלי המגרשים בתחום התכנית עפ"י החלק היחסי של זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית. גביית הוצאות התכנון תהיה בנוסף לגביית אגרות והיטלים אחרים על פי כל חוק.

היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו.
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונו"
 תכנית מס' 124
 אושרה בישיבה מס' 9506 ביום 21.11.95
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה ס.א.ס
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

המתכנן : להב - מור אדריכלים

מור אדריכלים
 רח' נירים 3 ת"א 07060
 טל : 6361660
 פקס : 6361661

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 124
 הועדה המהוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13-5-96 לאשר את התכנית.
 שמואל לסקוד
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

[Handwritten signature]
 7796