

דפדפן מלאות הסדר

25.1.99

מוקדמת מס' 8.....

5002495

KO-T-04

מאוסרת

מרחב תכנון מקומי אונו.

קרית אונו

תכנית מתאר מס' 236

שינוי לתכנית מתאר מס': תמ"מ 66 א'.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ז. 7245, טלפון 03-5638111

הועדה המקומית
'תכנון ובניה' אונו

דצמבר 1998

מרחב תכנון מקומי אונו
קרית אונו
תכנית מתאר מס' 236
שינוי לתכנית מתאר מס': תמ"מ 66 א'
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר קרית אונו מס' 236, שינוי לתכנית מתאר מס': תמ"מ 66 א'.
תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

א2. תשריט ערוך בק.נ.מ. 1:500. (להלן: "התשריט").

ב2. 7 דפי הוראות כתובות. (להלן: "התקנון").

ג2. נספח בינוי ערוך בק.נ.מ. 1:1000, 1:500, (להלן: "נספח הבינוי").

ד2. לוח הקצאות וטבלת איזון לשטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. (להלן: "טבלת האיזון").

ה2. נספח תנועה וחניה ערוך בק.נ.מ. 1:500. (להלן: "נספח התנועה").

כל המסמכים לעיל מהווים את התכנית.

3. מיקום התכנית:

מחוז: תל-אביב.

נפה: תל-אביב - יפו.

יישוב: קרית אונו.

גוש: 6490, חל' : 324,323,315,308.

חלקי חל' : 363,318,309,295,279.

גוש: 6496, חלקי חל' : 112,83,81.

בקרן הרחובות שלמה המלך ולוי אשכול.

גבולות התכנית:

מצפון: רח' שלמה המלך.

ממזרח: רח' לוי אשכול.

מדרום: מבני מגורים בחלקות 295-290.

ממערב: רח' ההדר.

4. חלות התכנית:

תכנית זו חלה על כל שטח הקרקע המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

5. שטח התכנית: כ- 10.46 דונם.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5636111

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו.

7. מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל וגב' צביה רב און.

8. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ועזבון שלמה רב און.

9. עורך התכנית: קלמן כ"ץ - אדריכל ומתכנן ערים.
(מס' רשיון 4291).
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר ת.מ.מ. 66 א' (להלן: "התכנית הראשית"). על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה וקיים ניגוד בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.
11. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים מיוחד 1 במרכז העיר וזאת ע"י:
- א. שינוי יעוד של מגרשים מאזור מגורים ג', אזור שצ"פ וקטע דרך קיימת, לאזור מגורים מיוחד 1, עם חזית מסחרית בשני מגרשים:
מגרש מס' 1:
מגורים או דיור מוגן: בשטח בניה עיקרי של 8340 מ"ר במבנה מדורג עד 14 קומות מגורים, מעל קומת קרקע מסחרית וקומת שרות שמעליה.
בשתי חלופות: א) 76 יח"ד בשטח ממוצע לדירה של 110 מ"ר עיקרי.
ב) 152 יח"ד מוגן, בשטח ממוצע לדירה של כ- 53 מ"ר עיקרי.
שטח מסחרי: 550 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע.
מגרש מס' 2:
מגורים או דיור מוגן: בשטח בניה עיקרי של 3300 מ"ר במבנה מדורג עד 9 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
בשתי חלופות: א) 30 יח"ד, בשטח ממוצע לדירה של 110 מ"ר עיקרי.
ב) 60 יח"ד מוגן, בשטח ממוצע לדירה של כ- 53 מ"ר עיקרי.
שטח מסחרי: 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע.
- ב. קביעת קוי בנין מינימליים ביחס לדרכים ציבוריות ופרטיות וכן כלפי בניינים.
- ג. קביעת מקומות חניה לרשות הציבור במגרש מס' 2.
- ד. קביעת גובה אבסולוטי מכסימלי מותר למבנים 109.40 + מעל פני הים.
- ה. הרחבת דרך שלמה המלך מ- 16 מטר ל- 24 מטר ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לדרך מוצעת.
- ו. לקבוע את אופי הבינוי במגרשים שבתחום התכנית.
- ז. לקבוע את זכויות הבניה במגרשים השונים.
- ח. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.
- ט. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רכב והולכי רגל.
- י. קביעת חלקה חדשה מס' 3 כהשלמה לחלקה 295.
- יא. לשנות בהתאם לני"ל את התכנית הראשית.
- יב. שנוי יעוד מגרש מאזור מגורים ג' לשצ"פ.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 114
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

12. רשימת התכליות: השימושים הנמצאים בתחום התכנית יהיו רק בהתאם לתכליות המפורטות בתכנית זו כדלהלן:

12.1 אזור מגורים מיוחד 1: השטח הצבוע בתשריט בגוון כתום ותחום בגוון כתום כהה, יעודו: מגורים מיוחד 1.

התכליות המותרות:

12.1.1 במגרש מס' 1:

- (א) קומת קרקע מסחרית לשימושים של: חנויות, בתי קפה, מסעדות, מסחר קמעוני ושרותים אישיים, מבואות לבתי המגורים, חדרי מדרגות, שרותים טכניים ומחסנים מעברים מקורים (סטווים) לשימוש הציבור.
- (ב) קומת שרות מעל קומת קרקע מסחרית: לשימוש של מבואות, ח' מדרגות מחסנים לדיירי הבית, שרותים טכניים, ושטח מקורה פתוח. באם יבנה דיור מוגן, תשמש קומה זו לשטחים משותפים עיקריים לכלל הדיירים להפעלה של הדיור המוגן למטרות כמו: אולם וחדרי פעילות, משרד אם בית, מטבח חימום ושרותים ציבוריים לדיירים.
- (ג) מגורים בקומות שמעל קומת השרות: הכניסות לבניי המגורים תהיינה מופרדות מהשימושים האחרים שבקומת הקרקע או קומת השרות.
- (ד) דיור מוגן במקום הדירות למגורים שצויינו בסעיף ג' לעיל: ובתנאי בנית השרותים המשותפים הנדרשים להפעלת הדיור המוגן בתחום קומת השרות כמפורט בסעיף ב' לעיל. האולם וחדרי הפעילות, המשרד לאם הבית, מטבח החימום והשרותים הציבוריים יחשבו כשטחים עיקריים.

12.1.2 במגרש מס' 2:

- (א) קומת קרקע מסחרית לשימושים של: חנויות, בתי קפה, מסעדות, מסחר קמעוני ושרותים אישיים, משרד לתחנת מוניות, מבואות לבתי המגורים, ח' מדרגות, שרותים טכניים ומחסנים לדיירי הבית. מעברים מקורים (סטווים) לשימוש הציבור.
 - (ב) מגורים בקומות שמעל הקומה המסחרית.
 - (ג) דיור מוגן במקום הדירות למגורים שבסעיף ב' לעיל: ובתנאי בנית שרותים משותפים הנדרשים להפעלת הדיור המוגן: אולם וחדרי פעילות, משרד לאם הבית, מטבח חימום ושרותים ציבוריים לציבור.
- כל השטחים המשותפים שצויינו לעיל יחשבו כשטחים עיקריים.

12.2 שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק יעודו שטח ציבורי פתוח. לא תותר הקמת כל מבנה בשטח זה למעט ספסלים, סככות צל ונטיעות, גדרות וקירות תומכים.

13. הוראות בניה:

הבניה תהיה עפ"י נספח הבינוי:

13.1 הוראות מחייבות:

13.1.1 גובה המבנים (מספר הקומות).

13.1.2 קווי הבנין של המבנים כלפי גבולות המגרשים והדרכים.

13.1.3 מיקום הכניסות לחניונים התת קרקעיים.

מינהל מקרקעי
מחוז ת"א
דרך נתח-תקווה 116,
ת.ד. 7246, טלפון 7246

הועדה המקומית
'תכנון ובניה' אונ"ו

13.2 הוראות מנחות בלבד :

13.2.1 תותר בניית סטוים לאורך חזיתות מסחריות לשימוש הולכי רגל ובתחום קוי הבנין המותרים, וברוחב מינימלי של 3 מ'.
בכל מקרה בו תאושר בניית סטוים, תירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל.

13.2.2 תותר בניית עד שני מרתפי חניה נוספים מעבר לגדרש עפ"י תקן החניה כמפורט בסעיף 19 להלן ובאישור הועדה המקומית.

13.3 הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינוי בדרוג הקומות המוצע של המבנים ובלבד שישמר עקרון הדרוג של הגושים, ולא יהיה שינוי בגובה הבניה המקסימלי.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פנת-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

הועדה המקומית
'זכנה ובניה "אונג"

26

Handwritten signature or initials.

14.1 טבלת זכויות בנייה - מעב קים

סוג האזור	שטח ממשל מיינמלי	גובה בנין בקומות	שטח הפנין ב- % לפני המגרש	קני בנין בחזית/בצד/מאחור
מגורים ג'	שטח מ"ר במ"ר 1500-1000	3 קומות+ ק' עמודים	2/3 משטח הקומה	כמסומן בתשריט ולפחות 5 מטר

14.2 טבלת זכויות בנייה - מעב מוצע

מס' מגרש	מס' מגרש	שטח	זכויות בנייה בקומות לפי יעודים						מיקום	תלקות	שטח	מס' מגרש
			מסחר	שטח עיקרי	שטח שירות	מגורים/ דיוור מוגן	שטח עיקרי	מס' מגרש				
1	4170	324 (תלק) 279 (תלק) 315	850	550	3650	8340	מעל הקרקע	324 (תלק) 279 (תלק) 315	1795	2		
2	1795	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	400	250	1420	3300	מעל הקרקע	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	281	3		
3	281	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	600	800	7740	11640	מתחת לקרקע	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	281	3		
4	281	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	8340	12440	3590	3590	מתחת לקרקע	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	281	3		
5	281	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	4500	8890	850	550	מתחת לקרקע	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	281	3		
6	281	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	1820	3550	400	250	מתחת לקרקע	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	281	3		
7	281	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	30	9	9	9	מתחת לקרקע	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	281	3		
8	281	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	76	14	14	14	מתחת לקרקע	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	281	3		
9	281	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	106	106	106	106	מתחת לקרקע	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	281	3		
10	281	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	212	212	212	212	מתחת לקרקע	279 (תלק) 309 (תלק) 323 (תלק)	281	3		

הועדה המקומית
'הכנו ובניה' 'אונ' 'אונ'

משרד המגורים
תל אביב
1183895-03

15. שטח לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים: כל שטח התכנית המוגדר בקו כחול כהה מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

16. מגרשי השלמה וזיקות הנאה:

16.1 לגבי כל השטחים המיועדים למעבר ולשימוש ציבורי להולכי רגל ולרכב, כשטחים מקורים או פתוחים, וברוחב עפ"י תקנות לחישוב שטחים, לרבות אלו שצוינו בתשריט ואלו שזיקת השימוש בהם תקבע בתכניות הבקשה להיתר תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בעת מתן היתר בניה.

16.2 מגרש מס' 3 מהווה מגרש השלמה לחלקה 295 שמדרום, וירשם על שם בעלי הקרקע של חלקה זו וזאת בתמורה לרישום שטח חליפי זהה מתוך חלקה 295 לשימוש של דרך, ומסומן כ3א' בתשריט מצב מוצע וצבוע באדום.

16.3 במגרש 2 תרשמנה זיקות הנאה להולכי רגל ולחניה ציבורית כמסומן בתשריט.

16.4 במגרש 1 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב כמסומן בתשריט.

17. הפקעות: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים וש.צ.פ. ירשמו ע"ש העיריה לאחר ההפקעה לפי חוק התכנון והבניה או במסגרת תשריט לאיחוד וחלוקה.

18. רישום זכות מעבר לרשת תשתית עירונית:

בשטח תכנית זו יהיו בעלי הקרקע או בנין או בעלי הזכות בהם או חליפיהם, חייבים לאפשר מעבר בתחום נכסיהם לרשת תשתית עירונית וכן להתקין מתקני וקווי רשת חשמל, תקשורת וטלוויזיה תת קרקעיים.

19. שימוש במרתפים:

19.1 שטחי הבניה במרתפים יהיו למטרות חניה, אחסנה לשטחי המסחר ולשימוש הדיירים ושרותים טכניים.

19.2 קווי הבניה למרתפים יהיו עד גבול המגרשים, ובתנאי שיובטחו התנאים: למעבר שרותים תת קרקעיים, לגינון וצמחיה בתחום קוי הבנין החזיתיים.

19.3 גובה תקרת המרתף, בתחום שמעבר לקוי הבנין לקומות שמעליו ועד קו המגרש, לא יעלה מעל גובה פני הקרקע במגרשים הגובלים.

20. מקלטים: מקלטים ומחסות בשטח תכנית זו יבנו בהתאם לדרישות תקן הג"א.

21. חניה:

21.1 החניה תהיה בהתאם לדרישות מהנדס העיר, אך לא פחות מהנדרש עפ"י התקן הארצי בעת מתן היתרי הבניה, ובתוספת מקומות חניה עבור הציבור מעל התקן הנדרש.

21.2 החניות המיועדות לדיירי הבנינים שבתכנית יוצמדו לדירותיהם.

21.3 החניה למסחר תופרד מהחניה המיועדת למגורים, ותהיה במפלס החניון התת קרקעי העליון.

לינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

רח' פתח-תקווה 116, תל-אביב

טלפון 03-5638111, 7243

ועדה המקומית
לכנון ובניה "אוט"

22. מתסנים: אחסנה למגורים, עד 10 מ"ר לכל יח"ד.
אחסנה למסחר: זו תבנה בצמידות לשטח החנות, עם גישה ישירה בין המחסן והחנות, ובתנאי שיסופק מלוא תקן החניה הנדרש.
23. גובה קומת קרקע מסחרית: לא יעלה על 6 מ' נטו. תותר בניית גלריה מסחרית שתחשב כחלק משטחי הבניה העיקרים שלאותה מטרה.
24. תוספת חדר יציאה אל הגג: בדירות העליונות בכל אגף, תותר תוספת בניית חדר על הגג בשטח 23 מ"ר לכל יח"ד, כאשר הכניסה אליו תהיה אך ורק מתוך יח' הדיור שמתחתיו. הכל לפי הנחיות תממ/ 237.
25. תנאים כלליים: כל המבנים יחוברו לרשת הביוב והניקוז העירונית. אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.
26. היתרי בניה:
26.1 הועדה המקומית לתכנון ובניה תהא רשאית לתת היתר בניה למבנים בתחום התכניות בהתאם לטבלת השטחים ותקנות הבניה מס' 14 שלעיל, על סמך תכנית לצרכי רישום מאושרת כחוק, ולאחר הכנת תכנית ניקוז לכל מגרש.
26.2 היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע בדיקה אקוסטית ומתן הוראות מחייבות באשר לצורך באמצעי מיגון אקוסטי בהתאם לתוצאות הבדיקה.
27. בטיחות הטיסה: על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם לתמ"א 2/4.
גובה המבנה כולל מתקנים ותרנים לא יעלה על הגובה האמור בסעיף 11 ד'. לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית.
28. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים ממועד אישורה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7243, טלפון 03-5638111

הועדה המקומית
ל"ז ובניה "אז"ב

25199

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשנ"ז - 1965

אישור תפנית מס' 236/1111

התכנית מאושרת מפה
 סעיף 108 (ג) לחוק

שמואל לסקר
 מנהל מינהל התכנון

חתימות:

היוזמים:

קלמן כ"ץ, יהון כ"ץ אדריכלים
 (1997) בע"מ

10.1.99

רודיקה רבינוביץ
אדריכלית המתון

הועדה לזכויות בניה על פאזוליה
 תכנית 1111 מס' 242
 אושרה בישיבה מס' 242 ביום 24.1.99
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון והבניה
 עם המלצה
 יושב ראש הועדה

קוד טל
 מנהל מחוז ת"א

המתכנן:

בעלי הקרקע:

זועדה המקומית
 'תכנון ובניה "אוני"

הועדה המקומית:

הועדה המתוזזית:

תממ/ 236

פירוט שטחי השרות שנלקחו בחשבון ליעודים השונים.

שטחי השרות למגורים:

מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, שרותים טכניים, מחסנים (לפי 10 מ"ר ליחיד), קומת עמודים מפולסת ממדי"ם/ ממקי"ם. חניה במרתפים.

שטחי השרות לדיור מוגן:

מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, שרותים טכניים, פרוזדורים, מחסנים לכלל הדיירים, קומת עמודים מפולסת, ממדי"ם/ ממקי"ם, חניה במרתפים.

שטחי השרות למסחר:

מחסנים, סטווים, מעברים מקורים ברוחב 3 מ' ומעלה. חניה במרתפים.

יחידה המקומית
יטון ובניה "אונר"