

## מחוז תל אביב

## מרחב תכנון מקומי אונו

תכנית מתאר ומפורטת מס' תמ"מ 284 - "מיתחם ישעיהו"

שינוי לתכנית מתאר מס' תמ"מ 66 א' ותרשצ 3\43\10

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' תמ"מ 284 "מיתחם ישעיהו" שינוי לתכנית מתאר מס' תמ"מ 66 א' ותרשצ 3\43\10.
2. המקום:

|      |   |                              |
|------|---|------------------------------|
| מחוז | : | תל אביב .                    |
| נפה  | : | תל אביב - יפו .              |
| עיר  | : | קרית אונו .                  |
| גוש  | : | 6496 חלקות 283-366,351,278 . |
|      | : | חלקי חלקות 352,343,341 .     |

מיקום האתר:  
מצפון : רח' יהודה הלוי .  
מדרום וממערב : רח' ישעיהו .
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה וערוך בקנ"מ 1:625 .
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
  - א. תקנון ובו 5 דפי הוראות בכתב + טבלת זכויות בניה (נספח מס' 1) להלן : "התקנון" .
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:625 , להלן : "התשריט" .
  - ג. "נספח בינוי" מנחה .
  - ד. "נספח תנועה" .

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית .
5. שטח התכנית: 14.57 דונם .
6. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, אונו, ומ.מ.י .
7. בעל הקרקע: עיריית ק.אונו, ומ.מ.י .
8. מניש התכנית: עיריית ק.אונו, ומ.מ.י .
9. עורך התכנית: מ.בר-ו. הרשקוביץ אדריכלים ובוני ערים .
10. מטרת התכנית: 10.1√ שיקום כלכלי של שכ' "ישעיהו" פינוי הריסה ובינוי מחדש .  
10.2√ לקבוע הוראות בדבר הריסת הבנינים הישנים והקמת בנינים חדשים במקומם, סה"כ 198 יח"ד חדשות , שטח ציבורי פתוח ובנין ציבורי .

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "אונו"

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז תל אביב

דרך סתרי-מקדמה 116 תל-אביב

ת.ד. 2048 טלפון 03-5255551

פקס 03-5255552

10.2.1 אזור מגורים מיוחד להקמת 198 יח"ד בשטח התכנית :

- א. בנין רב קומות בן 17 ק' - 51 יח"ד שטח עיקרי 110 מ"ר ליח"ד
- ב. בנין רב קומות בן 13 ק' - 39 יח"ד שטח עיקרי 110 מ"ר ליח"ד
- ג. בנין רב קומות בן 15 ק' - 60 יח"ד שטח עיקרי 110 מ"ר ליח"ד
- ד. 48 יח"ד דופלקס שטח עיקרי 150 מ"ר ליח"ד.

10.3 ✓ הגובה המירבי המותר להקמת המבנים הגבוהים בתחום התכנית הוא +136 מטר מעל פני הים (כולל אנטנות).

- 10.4 ✓ הוראות בדבר שינוי החלקות הקיימות כדלקמן :
- א. חלקות 278-280, 366 וחלק מחלקה 282 - מגרש מס' 1 מגורים מיוחד.
  - ב. חלקות 281, 283 וחלק מחלקה 282 - מגרש מס' 2 מגורים מיוחד.
  - ג. חלק מחלקה 282 - מגרש מס' 3 שטח לבנין ציבורי.
  - ד. חלק מחלקה 282 - מגרש מס' 4 ש.צ.פ.

10.5 ✓ (הרחבת רח' ישעיהו בקטע שבין רח' ירמיהו ועד רח' שמואל הנביא) מ-12.0 מ' ל-16.0 מ' בכדי ליצור מפרץ חניה לאורחים, לפי נספח תנועה.

10.6 ✓ (הגדלת זכויות הבניה בשטח לבניני ציבור) ל-320 מ' שטח עיקרי + 80 מ"ר שטח שרות - בקומת הקרקע תותר תוספת קומה א' באותם השטחים.

10.7 ✓ שינוי יעוד משצ"פ לחניה ציבורית.

10.8 ✓ שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי לשצ"פ.

10.9 ✓ שינוי יעוד ממגורים ב' ומבני ציבור לשצ"פ.

11. הוראות התכנית: 11.1 אזור מגורים מיוחד-צבוע בתשריט בצבע כתום מוחסם כתום כהה ויחולו עליו ההוראות הבאות:

11.1.1 התכליות המותרות:

מגורים עם שרותים נלווים לשימוש הדיירים בלבד כגון: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.

11.1.2 מס' יחידות הדיור:

במגרש מס' 1 סה"כ 114 יח"ד .  
מתוכם 90 יח"ד בבניה רוויה.  
24 יח"ד דופלקס.

במגרש מס' 2 סה"כ 84 יח"ד .  
מתוכם 60 יח"ד בבניה רוויה.  
24 יח"ד דופלקס. סה"כ 198 יח"ד.

מינהל ניהול עיריית ישראל

כיכר ת"א

דרך פתח תקווה 115 תל אביב  
ת.ד. 7246

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "אזור"

11.1.3 השטח המירבי המותר לבניה :

מגרש מס' 1:

- א. שטח עיקרי ליח"ד בבניה רוויה 110 מ"ר x 90 יח"ד 9,900 מ"ר  
שטח שרות ליח"ד בבניה רוויה  
מעל מפלס הכניסה הקובעת 30 מ"ר x 90 יח"ד 2,700 מ"ר
- ב. שטחי שרות נוספים בבניה רוויה ;  
במפלס כניסה - לובי כניסה, ח.עגלות  
ח.טרנספורמציה, ח.משאבות, ומחסנים לדיירי הבית.  
מתחת למפלס הכניסה - מרתף חניה, מחסנים  
לדיירי הבית ומתקנים טכניים בשתי קומות
- ג. שטח עיקרי ליח"ד דופלקס 150 מ"ר x 24 יח"ד 3,600 מ"ר  
שטח שרות ליח"ד דופלקס 35 מ"ר x 24 יח"ד 840 מ"ר

מגרש מס' 2:

- א. שטח עיקרי ליח"ד בבניה רוויה 110 מ"ר x 60 יח"ד 6,600 מ"ר  
שטח שרות ליח"ד בבניה רוויה  
מעל מפלס הכניסה הקובעת 30 מ"ר x 60 יח"ד 1,800 מ"ר
- ב. שטחי שרות נוספים בבניה רוויה ;  
במפלס כניסה - לובי כניסה, ח.עגלות  
ח.טרנספורמציה, ח.משאבות, ומחסנים לדיירי הבית.  
מתחת למפלס הכניסה - מרתף חניה, מחסנים  
לדיירי הבית ומתקנים טכניים בשתי קומות
- ג. שטח עיקרי ליח"ד דופלקס 150 מ"ר x 24 יח"ד 3,600 מ"ר  
שטח שרות ליח"ד דופלקס 35 מ"ר x 24 יח"ד 840 מ"ר

ד. תרשם זיקת הנאת מעבר לציבור לחניה אשר במרתף מתחת לש.צ.פ הגובל.

11.1.4 קוי בניה מותרים :

קוי הבניה המותרים לא יקטנו מהקווים המסומנים בתשריט.

11.1.5 גובה הבנינים :

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של נתב"ג.
- ב. הגובה המירבי המותר להקמת המבנים הגבוהים בתחום התכנית הוא +136 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות).

11.1.6 מרתפים :

- א. תותר הקמת מרתף חניה נפרד מתחת לכל מגרש.
- ב. מתחת למגרש מס' 1 יבנה מרתף חניה ב-2 קומות.
- ג. מתחת למגרש מס' 2 יבנה מרתף חניה ב-2 קומות.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז תל אביב

דרך התחבורה 111, תל-אביב

ת.ד. 5124, טלפק 03-5124

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "אונ"י

**11.2 אזור למבני ציבור צבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה.**

- 11.2.1 כמגרש זה קיים בית כנסת בשטח עיקרי של 153 מ"ר בקומה אחת.
- 11.2.2 תותר הגדלת קומת הקרקע הקיימת עד 320.0 מ"ר שטח עיקרי
- 80.0 מ"ר שטח שרות.
- 11.2.3 תותר תוספת קומה א' עד 320.0 מ"ר שטח עיקרי.
- 80.0 מ"ר שטח שרות

**11.3 שטח ציבורי פתוח צבוע בתשריט בצבע ירוק.**

- 11.3.1 בשטח זה הבניה אסורה פרט לרהיטי גן ומתקני שעשועים לילדים.
- 11.3.2 תותר הקמת מרתף תת קרקעי לחניה ציבורית, בקומה אחת.

**11.4 שטח פרטי פתוח-השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה.**

- 11.4.1 ניתן להקים חניה במרתפים, בשתי קומות מתחת לשטח הפרטי הפתוח.
- 11.4.2 ציר כניסה מרכזי היוצר מעין רחוב פנימי בתחום שני המגרשים, משמש להולכי רגל בלבד ומאפשר את הגישה לבנינים.
- 11.5 דרכים - השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/סיפיה.

- 11.5.1 הרחבות הכבישים המוצעים בתכנית יהוו תנאי לאיכלוס הבנינים.
- 11.5.2 התכנית אינה מציגה את הפתרונות המפורטים לצמתים השונים

ולהסדרי התנועה המדוייקים, (רדיוסים ברמפות וכו') אלא באה להציג את התמונה הכוללת.

שינויים, עידכונים והסדרי תנועה במסגרת התכנון המפורט בקנ"מ מתאים באישור גורמי התנועה לא יהוו שינוי לתכנית הסטטוטורית.

**12. הוראות כלליות:**

**12.1 תכנית בינוי ארכיטקטונית.**

- 12.1.1 תכנית הבינוי המנחה מציעה 3 בנינים רבי קומות בגבהים של 17, 15, 13 קומות, ו-2 טורים של דופלקסים ב-4 קומות לאורך הרח' ישעיהו ויהודה הלוי.
- 12.1.2 תכנית הבינוי הינה מנחה ומבטאת את אופי התכנון המוצע.
- 12.1.3 המרווח בין הבנינים בחצר הפנימית המשותפת, קוי הבנין, הגובה ותכנית הקרקע מחייבים.
- 12.1.4 המרווח בין הבנינים בחצר הפנימית המשותפת לא יפחת מ-25 מ'.
- 12.1.5 חומרי הגמר לציפוי החיצוני יהיו: אבן נסורה או חומר עמיד אחר. באישור מהנדס הועדה.
- 12.1.6 לא יורשה ציפוי לא עמיד ופסיפס.

**12.2 תנאים להוצאת היתר בניה**

לא יוצא היתר בניה עד למילוי אחד התנאים הבאים:

- 12.2.1 אישור תכנית איחוד וחלוקה לגבי כל מגרש שלגביו תתבקש הוצאת היתר בניה או הגשת טבלת הקצאות מוסכמת, באישור וועדה מקומית.
- 12.2.2 עד למילוי אחד התנאים האמורים בסעיף לעיל לא יהיה בכוחה של תכנית זו בכדי לפגוע בזכויות הקיימות עפ"י תכניות אחרות החלות על השטח.
- 12.2.3 פינוי ואיכלוס כל מתחם בנפרד. אולם אם יתברר כי לא ניתן לבצע את פתרונות החניה בנפרד לכל מתחם, יותנה היתר הבניה בפינוי ובינוי שני המתחמים.
- 12.2.4 פינוי והריסה של כל המכנים במגרשים החדשים.

**הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "אווני"**

מיוזם: הרקני ישראל  
מסמך תיאור  
דרך פתח-קצות 101  
ת.ד. 1010

- 12.2.5 לא יינתן היתר בניה למבנים על מגרשים 1,2 (רבי הקומות) אלא באישור מינהל התעופה האזרחי.
- 12.2.6 מבקשי ההיתר יגישו לאישור הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטונית כולל חומרי גמר, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- 12.2.7 תוגש תכנית פיתוח כוללת לש.צ.פ, ש.פ.פ, דרכי גישה, מדרכות, גדרות וכו' לאישור הועדה המקומית.
- 12.2.8 יש להכין תכנית פיתוח כוללת של הרחבה בין הבניינים כולל הש.פ.פ עם אפשרות ביצוע פיתוח נפרד למגרשים 1 ו-2.
- 12.2.9 לא ניתן להקים גדר בין מגרשים 1 ו-2.

### 12.3 תשתיות ופיתוח הנדסי

כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.

- 12.3.1 מבקש ההיתר יבצע את עבודות התשתית הנדרשות במגרש: מים, תברואה, קוי ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישות הרשות המקומית והגורמים המוסמכים.
- 12.3.2 אספקת מים, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הוראות מהנדס העיר.
- 12.3.3 לא יוקם מבנה מתחת לקו חשמל אלא בהתאם לקוי בנין המופיעים בתכנית וההוראות תהיינה עפ"י חוק החשמל ועפ"י הנחיות חב' החשמל לישראל.
- 12.3.4 אם יוקמו אנטנות על גגות המבנים יש צורך בסימון יום ולילה ע"פ הוראות משרד הבטחון.

### 13. חניה:

- א. תקן חניה - לכל יח"ד עד 120 מ"ר - 1.5 מקומות חניה.
- יח"ד מעל 120 מ"ר - 2 מקומות חניה.
- ב. החניה ברח' ישעיהו תהיה חניה ציבורית בלבד ולא תחשב במנין תקן החניה של הפרויקט.

### 14. איכלוס:

- איכלוס הבנין יתבצע רק עם גמר עבודות הפיתוח והגינון במגרש ובהתאמה כולל את החלק היחסי של השטח הפרטי הפתוח השייך למגרש הבנוי.

- 15. רישום שטחים כל השטחים הציבוריים: בית הכנסת, השטח הציבורי הפתוח, והשכיל ציבוריים: להולכי הרגל יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית - לפי חוק תכנון ובניה.

- 16. יחס לתכניות אחדות: כל הוראות התכנית הראשית ת.מ.מ 66 א' יחולו על תכנית זו, במקרה של סתירה בין תכנית זו והתכנית הראשית תקבענה הוראות תכנית זו.

- 17. תאריך ביצוע: תוך 5 שנים מתאריך קבלת התוקף.

מינהל מתקני יעורר  
סניף תל אביב  
דרך כנסת-תלמה 100, תל אביב  
ת.ד. 7245 טלפון 5241111

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "איו"י

ת"מ"ת 284 - פקלת זכויות בנייה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "אזור"

| הערות  | שטח חנייה            | שטחי שירות-סה"כ שטח |             | שטח עיקרי | סה"כ יחיד     | גודל ממוצע של יחיד שטח עיקרי | הוראות בניה   | סה"כ שטח האזור בדו' | שטח המגרש בדונם | סה"כ מגרש          | האזור                    |
|--|----------------------|---------------------|-------------|-----------|---------------|------------------------------|---|---------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|
|  |                      | מעל ק.כניסה         | מתל ק.כניסה |           |               |                              |   |                     |                 |                    |                          |
| 1. כל מגרש ניתן והחניה רחבה קרקעית ניתנים לגביה נפרדת כמפורט בתנאים במקוון החכונות | 7500.0<br>בשטח קומות | 400.0               | 1530.0      | 5610.0    | 51 יחיד       | 110.0                        | בנין 17 ק"י - 3 יחיד בקומה בנין 13 ק"י - 3 יחיד בקומה בנין 4 ק"י דירות דופלמט בנין 15 ק"י - 4 יחיד דירות דופלמט בנין 4 ק"י דירות דופלמט | 9.320               | 5.904           | 1                  | מגורים מיוחד             |
|  |                      | 100.0               | 300.0       | 3600.0    | 24 יחיד       |                              |   |                     | 150.0           |                    |                          |
| תוחת הגדלת קומה קיימת + תוספת קומה   | 4800.0<br>בשטח קומות | 520.0               | 1800.0      | 6600.0    | 60 יחיד       | 110.0                        | 1. ביה כנסת קיימת הגדלה. 2. תוספת קומה א"י.   | 1.075               | 3.416           | 2                  | שטח לבנין ציבורי         |
|  |                      | 100.0               | 300.0       | 3600.0    | 24 יחיד       |                              |   |                     | 150.0           |                    |                          |
| בשטח"פ (מגרש 4) תוחת הקמת מרחף חניה רחב קרקעי המשלמה לחמון החניה עבור מגרש מס' 2   |                      | 80.0                | 80.0        | 320.0     |               |                              | הבניה אסורה פרט קרוהיטי נופש ומחוקני שטחשטחיים לילדים   | 0.789               | 0.719           | 4                  | ש.א.פ. ש.ב.ל. לתחילת 221 |
|  |                      |                     |             |           |               |                              |   |                     |                 |                    |                          |
|  |                      |                     |             |           | סה"כ 198 יחיד |                              |   | 14.570              | 3.386           | 341,343<br>351,352 | דרכים ותחנות מתי"כ       |

17 אב

מזכיר משרד התכנון והבניה  
משרד התכנון והבניה  
דרך פתח-תלמה 17, תל אביב  
ת"ד 7246, טלפון 03-5022000

משרד הפנים מהדור הכלכלי  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 294

התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק

שמחה לסקו  
קציר הועדה המחוזית

20.11.97

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

חתימת עורך התכנית

מנהל סניף  
מנהל תחום  
מנהל מחוז  
מנהל מדינה

תאריך  
17.10.95  
29.04.96  
27.10.96  
03.03.97  
30.03.97  
02.06.97  
10.06.97  
24.06.97  
16.11.97

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "אונ"י

מנהל  
מנהל תחום  
דרך פתח-השמים 14  
ת.ד. 7246



17.11.97

מנהל נוקרסקי  
מנהל תחום  
דרך פתח-השמים  
ת.ד. 7246 סניף 03-563521

הועדה המקומית לתכנון ובניה - "אונ"י

תכנית מס' 294

אושרה בישיבה מס' 9506 ביום 21.11.97

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה

עם חמלצה

מנהל הועדה

יוצג ראש הועדה

אין לה... (faint text)

מנהל סניף  
מנהל תחום  
מנהל מחוז  
מנהל מדינה

מנהל  
מנהל תחום  
מנהל מחוז  
מנהל מדינה  
20.11.97