

מאושרת



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי - אונו

תכנית מתאר מקומית מס' קא/מק/61/285 א' "שכונת גני שאול המלך - קיראון"

שינוי לתכנית מתאר מס' תמ"מ/285

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה

<p style="text-align: center;"><u>בעל הקרקע</u> <u>קרן קיימת לישראל ועיריית קרית-אונו</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>יזם התכנית</u> <u>מצלאווי חב' לבניין בע"מ</u></p> <div style="text-align: center;">  </div>
<p style="text-align: center;"><u>עורך התכנית</u> <u>צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ</u></p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>צירף השמשוני אדריכלים ותכנון (1980) בע"מ אבן גבירול 44 ת"א טל. 6968878, 6957514</p> </div>	<p style="text-align: center;"><u>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי אונו חוק התכנון ותבניה תשכ"ח - 1965</p> <p>אשור תכנית מס' קא/מק/61/285 א' התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>החל מיום 8.10.03 בל"ב לנרנג י"ד תועדה</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו תוכנית מס' קא/מק/61/285 א' נבדק ע"י <u>ח'ת' ו'ל'אן ז'</u> 38/1</p> </div>
<p style="text-align: center;">תאריך עדכון: 1 באוקטובר, 2003</p>	<p style="text-align: center;">תאריך: 7 באוקטובר, 2003 תאריך: 2.10.03</p>
<p style="text-align: center;">תואם תב"ע: K-U-TAB-MT 1/10/03</p>	

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי – אונו

תכנית מתאר מקומית מס' קא/מק61/ (285 א') "שכונת גני שאול המלך – קיראון"

שינוי לתכנית מתאר מס' תמ"מ/285

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' קא/מק61/ (285 א') "שכונת גני שאול המלך – קיראון", שינוי לתכנית מתאר מס' תמ"מ/285, תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
2. תחולת התכנית
התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
3. גבולות התכנית
במערב - רח' לוי אשכול
בדרום - הרוגי מלכות בבל
בצפון - רח' ירושלים
במזרח - שצ"פ, מבני ציבור ושכ' מגורים.
4. מקום התכנית
מחוז - תל-אביב
נפה - תל-אביב יפו
עיר - קרית-אונו
גוש - 6491
חלקות - 25, 30, 76, 85-78, 93, 94, 136-130
חלקי חלקות - 23, 24, 26
5. שטח התכנית
28.03 דונם.
6. יוזם התכנית
מצלאווי חב' לבניין בע"מ.
7. בעל הקרקע
קרן קיימת לישראל ועיריית קרית-אונו.
8. מתכנן התכנית
צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ
אבן-גבירול 44 ת"א, טל. 03-6968878, פקס. 03-6958436
9. מסמכי התכנית
9.1 הוראות התכנית (סה"כ 7 עמודים).
9.2 תשריט ערוך בקנ"מ 1:500, 1:2500.
9.3 נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:500.
9.4 נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקנ"מ 1:500.
9.5 נספח פיתוח מנחה ערוך בקנ"מ 1:500.
9.6 טבלאות איזון.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
10. מטרות התכנית
תכנון מחדש של תכנית להתחדשות עירונית במתחם שאול המלך לצורך ביצועה בפועל ע"י:
10.1 קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
10.2 הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור כמפורט להלן: דרכים, שצ"פ, מבנים לצורכי ציבור.

- 10.3 שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית, וקביעת קווי בניין כמפורט בתשריט.
- 10.4 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי וביטול אופן הדירוג המאושר.
- 10.5 תוספת שתי קומות לבניינים המוצעים.
- 10.6 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ובתנאי שבכל יעוד לא יגדל ביותר מ- 50%.
- 10.7 הגדלת מס' יח"ד מ- 467 יח"ד ל- 515 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

11. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתמ"מ/285, בכל מקרה של סתירה ביניהן תכרענה הוראות תכנית זו. למרות האמור לעיל כל עוד לא הוצא היתר בניה למימוש הזכויות לפי תכנית זו, ניתן יהיה לממש זכויות הבניה לפי התכניות הקודמות המאושרות החלות במקום.

12. הוראות התכנית

- 12.1 אזור מגורים מיוחד א' (מגרשים מס' 101-108)
- השטח המסומן בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה.
- (1) מס' יח"ד א. תותר בניית 513 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 104 מ"ר לכל יח"ד, בסך שלא יעלה על 53,848 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. תותר העברה של זכויות בניה בשטח וביח"ד ממגרש למגרש בהסכמת הבעלים ובאישור הועדה המקומית.
- (2) מס' בניינים תותר הקמת מס' בניינים במגרש.
- (3) גובה א. תבוטל ההוראה בדבר דירוג הבינוי.
- ב. גובה הבניינים לאורך דרך לוי אשכול לא יעלה על גובה אבסולוטי של 104 מ' מעל פני הים. גובה הבניינים לאורך רח' שאול המלך לא יעלה על גובה אבסולוטי של 120 מ' מעל פני הים.
- (4) קווי בניין א. קווי בניין יהיו כמופיע בתשריט.
- ב. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0 מ' בתנאי שלפחות 20% משטח המגרש ישאר לא מבונה לצורך פתרון לחלחול מי נגר עילי.
- (5) מרתפים א. תותר הקמת שלוש קומות מרתף בכל מגרש פרט למגרש מס' 101 (3.5 קומות) כל זאת בכפוף לסעיף 17.
- ב. תותר הקמת מרתפי חניה משותפים למס' מגרשים, ובתנאי שתשם זיקת הנאה למעבר הדדי לרכב ולהולכי רגל.
- (6) מרווח בין בניינים במגרשים 106-108 המרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 8 מ'.
- (7) חדר על הגג יותרו חדרים על הגג בשטח של 30 מ"ר ליח"ד כולל שטח המדרגות המחברות אותו לדירה שמתחתיו. שטחי החדרים כלולים בסה"כ זכויות הבניה המאושרות.
- (8) חניה מס' מקומות החניה והסדרי התנועה יהיו בהתאם לנספח החניה המנחה, ובכל מקרה לא יפחתו מתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

- 12.2 אזור מגורים מיוחד ב' (מגרש מס' 100)
השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בצבע כתום תחום כתום. תותר תוספת של 2 יח"ד בלבד בשתי קומות מדורגות על גג הבניין הקיים עפ"י טבלת זכויות הבניה, לפי ממוצע של 120 מ"ר/יח"ד ובסך שלא יעלה על 240 מ"ר. גובה אבסולוטי מירבי לא יעלה על 94 מ' מעל פני הים. במגרשים 108-106 או לחילופין במגרשים 105-101 תרשם זיקת הנאה עבור 10 מקומות חניה בחניון התת קרקעי, עבור מגרש 100. מיקום החניות יקבע בעת הגשת היתר הבנייה.
- 12.3 אזור לשפ"פ (מגרשים מס' 100, ב, 100א)
השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום ירוק כהה.
(1) השימושים המותרים יהיו: גינות, מעברים להולכי רגל.
(2) לא תותר הקמת גדרות או קירות הפרדה בין שפ"פ לשצ"פ סמוך, וזאת על-מנת לשמור על רצף תנועת הולכי הרגל ושילוב עיצובי של השטחים הנ"ל.
- 12.4 אזור לשצ"פ (מגרשים מס' 131-133)
(1) השימושים רוחה, נופש טיול, משחקי ילדים, כיכרות, שדרות, גינות, מעבר לכלל הציבור, תאורה, שילוט וכיוצ"ב.
(2) פרגולות תותר הקמת פרגולות בתחום בשטח כולל של 123 מ"ר באישור הועדה המקומית.
(3) חניה א. במגרש מס' 131 תותר חניה עילית בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המגרש.
(4) ת. טרנספורמציה תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.
(5) מקלט א. המקלט הקיים ישמש כפתרון מקלוט לבניין הקיים במגרש מס' 100.
ב. במגרש מס' 131 תותר בניית מקלט ציבורי מתחת לפני הקרקע, בשטח כולל (עיקרי ושרות) של עד 5% משטח המגרש, שלא יעלה על 123 מ"ר, באישור הועדה המקומית. תותר בניית מקלט מעל פני הקרקע, בשטח כולל (עיקרי ושרות) של עד 5% משטח המגרש, שלא יעלה על 123 מ"ר באישור ועדה המקומית.
(6) קווי בניין קווי הבניין המירביים יהיו 3 מ' לכל צד, זולת המקלט הקיים, אשר עבורו קווי הבניין יהיו עפ"י הקיים בפועל.
- 12.5 שטח למבנה ציבור (מגרשים מס' 121-122)
השטח המסומן בתשריט בצבע חום תחום חום כהה.
מגרש מס' 121 הנו מגרש קיים.
זכויות הבנייה עבור מגרש 122 יהיו עפ"י תכנית מס' תמ"מ/66 א'.

- (1) השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הנו שטח המיועד לדרך מוצעת (כולל חניה ציבורית).
- השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר הנו שטח המיועד לדרך מאושרת (כולל חניה ציבורית).
- (2) השימושים המותרים: מעבר תנועת כלי רכב, חניה, מדרכות להולכי רגל, נסיעות, מעבר תשתיות תת קרקעיות, תאורת רחוב, שילוט וריהוט רחוב.
- (3) הסדרי התנועה והחניה עבור כל המגרשים בשטח התכנית יהיו בהתאם לתקן התקף במועד הגשת הבקשה להיתר, ובהתאם לנספח התנועה והחניה המנחה.

13. תנאים למתן היתר בנייה

- 13.1 הבטחת הריסת המבנים הקיימים במגרשים/ים מבקשי ההיתר, כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 13.2 השלמת התכנון באישור הועדה המקומית, כדלקמן:
 - (1) תכניות בינוי לביצוע בשלבים לכל אחד מארבעת המתחמים.
 - (2) תכנית כללית בקנ"מ 1:500 על רקע מפת מדידה טופוגרפית עדכנית, ערוכה ע"י מודד. התכנית תכלול את העמדת הבניינים, מס' קומות, מס' יח"ד, שבילי כניסה, מפלסי הכניסה הקובעת, סימון שטח פרטי פתוח, סימון מקומות החניה, הכניסה לחניונים וכל מידע נוסף שתדרוש הועדה המקומית.
 - (3) חתכים עקרוניים בשטח התכנית. תכנית עיצוב אדריכלי הכוללת גבהי הבניינים ונפחם, חזיתות ראשיות לרחובות, חומרי גמר ופרטי גמר עקרוניים. חומרי הגמר עבור המבנים והפיתוח יהיו עמידים ובעלי חזות אסטטית ובאישור מהנדס העיר.
 - (4) תכניות עפ"י נושאיהן לתשתיות באשור מהנדס הועדה.
 - (5) תכנית תאום מערכות התשתית באישור מהנדס הועדה.
- 13.3 אישור תכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1:500 ותכלול: גדרות, נסיעות, ניקוז והשקיה, שבילי כניסה וכיכרות, גינון, ריהוט רחוב ותאורה.

14. תשתיות

- כל התשתיות בשטח התכנית יהיו תת קרקעיות. תנתן אפשרות לעבור ממגרש למגרש לצורך ביצוע תשתיות ותחזקות.
- 14.1 ניקוז ותיעול כל בקשה להיתר בנייה לשטח קרקע או מגרש, בכל טופוגרפיה מחייבת ניקוז, תעול ו/או הגנה מפני שטפונות תכלול פתרון נאות באישור הועדה המקומית.
 - 14.2 אספקת מים לא יוצא היתר בנייה למבנה או קבוצת מבנים אלא בתנאי שיפורט ויסומן החיבור למערכת הביוב המרכזית, ובתנאי פתרון שימנע זיהום מים (עיליים ותחתיים) והקרקע.
 - 14.3 חשמל תותר בניית תחנות טרנספורמציה אך ורק בתוך מבנים תת קרקעיים ובתנאי שיהיו חלק ממבנה כלשהו.

14.4 פסולת וסילוקה המתקנים לאצירת פסולת באזורי מגורים מיוחד א' ו-ב' יהיו בתחומי המגרשים. חדרי אשפה ו/או מקומות איסוף האשפה ימוקמו בתוך הבניין ולא בחזית הבניין, ויבנו מחומרים עמידים עם אזור מתאים וגישה נוחה לרכב איסוף. אין למקם מתקני איסוף אשפה ביתית בחזית הרחוב ובכניסה למגרש.

14.5 אנטנות לא יותרו אנטנות טלוויזיה על גגות הבניינים. תשתית טל"כ תהיה תת קרקעית ובתאום עם מהנדס העיר.

15. הוראות לאיחוד וחלוקה

התכנית קובעת ארבעה מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש (א, ב, ג, ד).

16. גינון

במפלס הקרקע, בכל תחום התכנית, יש לשלב עצים בוגרים ביחס של 1 עץ בוגר ל-4 יח"ד.

17. תכסית

יש לשמור על תכסית פנויה של 20% לגינון אשר תאפשר קליטת מי נגר עילי מהמגרשים והחדר לקרקע.

18. רישום זכות מעבר זיקת הנאה

18.1 תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשים 105-101, 108-106 לשמוש במרתפי החניה.

18.2 במגרש מס' 132 תירשם זיקת הנאה זכות מעבר לשימוש לרכב ולהולכי רגל כמסומן בתשריט.

18.3 במגרשים 104, 105 תירשם זיקה הנאה זכות מעבר להולכי רגל כמסומן בתשריט.

18.4 במגרש מס' 107 תירשם זיקת הנאה זכות מעבר להולכי רגל כמסומן בתשריט.

19. בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות גובה על-פי תמ"א 2-4. הגובה המירבי המותר ייקבע על-פי הגבלות אלו. היתר בניה למבנים במגרשים 101-104, יינתן רק לאחר אישור מנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.

20. הוצאות עריכת תכנית ורישום

הוצאות עריכת התכנית יחולו על היזם כולל רישום פרצלציה. השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו כחוק על-שם הרשות המקומית.

21. ביצוע התכנית

ביצוע התכנית תוך מקסימום 7 שנים מאשורה, כדלהלן:

21.1 במתחם לאיחוד חלקות זכויות הבנייה תהיינה בתוקף עד מועד הוצאת היתרי הבנייה במגרש ולא יאוחר מ- 7 שנים.

21.2 זכויות הבנייה כמפורט בסעיפים 21.1 תתבטלנה אם אחרי שנה לאחר הוצאת היתר הבנייה לא תחול הבנייה.

מס' קומות	מצב מוצע				מצב קיים							מס' מגרש				
	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי מעל 0.00 (מ"ר)	כמות יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מס'	סה"כ שטח לבניה כולל וחספת בקו 8% אחור		שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי מעל 0.00 (מ"ר)		שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי מעל 0.00 (מ"ר)	כמות יח"ד	מגרש מס'
	מתחת 0.00 -ל	מעל 0.00 -ל					שטח שירות (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	מתחת 0.00 -ל	מעל 0.00 -ל						
15	4,122	1,736	5,880	56	1,350	101	6,707	1,512	6,415	6,210	1,400	5,940	54	76		
15	4,101	1,705	5,775	55	1,359	102	3,586	918	3,802	3,320	850	3,520	32	77 א'		
15	5,835	1,705	5,775	55	1,643	103	4,142	1,458	6,059	3,835	1,350	5,610	51	78		
15	5,388	1,705	5,775	55	1,789	104	3,607	756	3,089	3,340	700	2,860	26	79		
15	5,643	1,736	5,880	56	1,876	105	4,606	972	4,039	4,265	900	3,740	34	80		
9	8,076	2,480	8,400	80	2,674	106	4,169	864	3,596	3,860	800	3,330	30	81		
9	8,526	2,480	8,400	80	2,846	107	3,499	1,080	4,514	3,240	1,000	4,180	38	82		
9	7,533	2,368	7,963	76	2,504	108	9,300	4,150	17,820	9,300	4,150	17,820	162	834		
-	-	-	-	-	-	-	4,834	1,080	4,514	4,480	1,000	4,180	38	94		
-	49,224	15,915	53,848	513	16,033	סה"כ	44,450	12,790	53,848	41,850	12,150	51,180	465	סה"כ		
2	-	50	240	2	733	100	-	-	-	-	50	240	2	77 ב'		
				סה"כ יח"ד	-	סה"כ יח"ד								467	סה"כ יח"ד	
				קווי בניין זכויות בנייה לפי תמ"מ/מ' 66 א'	2,133	121,122								-	85	
				מתחת לפני הקרקע 5% משטח המגרש.	5,510	131,132								-	92	
				מעל לפני הקרקע 5% משטח המגרש.	5,510	133								-	92	
				פרמולות בשטח מרבי של 5% משטח המגרש.	5,510	133								-	92	

הגורדע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____