

מאשרת

מסמך א' – תקנות התכנית

506759

.....9.....לת מס'.....

10.12.07

88

**מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אונו
קריית-אונו**

תכנית מתאר מפורטת מס' קא/380

שינוי לתכנית מתאר מס' תמ"מ/ במ/172/02 ולתכנית מפורטת קא/מק/91 (282ב')

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

שכונת "עבר הירדן"

1/15

1. **שם התכנית :**
תכנית מתאר מפורטת מס' קא/380.
שינוי לתכנית מתאר מס' תמ"מ/במ/172/02 ולתכנית מפורטת קא/מק/91(282ב')
תכנית איחוד וחלוקה מחדש בסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית :**
מסמך א' – הוראות התכנית הערוכות ב-7 דפים – להלן "התקנון".
מסמך ב' – תשריט התכנית ערוך בקני"מ 1:1000 – להלן "התשריט".
מסמך ג' – נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 – להלן "נספח הבינוי".
מסמך ד' – נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 – להלן "נספח התנועה".
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **שטח התכנית :**
49.462 דונם. (עפ"י מדידה גרפית במחשב)
4. **גבולות חלות התכנית :**
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט.
גבולות התכנית: מדרום – שדרות בן-גוריון
ממזרח – מגרשים 11, 13, 15 הכלולים בתמ"מ/במ/172/02
ממערב – שצ"פ הכלול בתכנית קא/מק/91 (282 ב')
מצפון – דרך משולבת הכלולה בתמ"מ/במ/172/02
5. **יחס לתכניות אחרות:**
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר תמ"מ/במ/172/02 על תיקונה, להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. ותכנית קא/מק/91 (282 ב').
היה והתגלו סתירות בין התכניות שלעיל ובין תכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.
6. **גושים וחלקות :**
גוש: 6490 חלקות: 418, 416, 414, 412, 410, 408
ח.חלקות: 24, 52-54, 57, 56, 64, 183, 463, 406, 404, 402
7. **היוזם :**
חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ. רח' ארניא 32, הקריה ת"א, טל: 03-5632632
8. **בעלי הקרקע :**
קק"ל ע"י מנהל מקרקעי ישראל ומדינת ישראל.
9. **המתכננים :**
עורך התכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
רח' תובל 11 רמת-גן 52522, טל: 03-6123040, פקס: 03-6123050
יועץ התנועה: ד.ג.ש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ
רח' בן-גוריון 2 רמת-גן, טל: 03-7554444, פקס: 03-7554433
10. **מטרות התכנית:**
יצירת מתחם מגורים בן 304 יח"ד שיחבר בן שכונת המגורים המתוכננת לפי תמ"מ/במ/172/02
שממזרח ובין שכונת המגורים "שער הקריה" שממערב לתכנית. וזאת ע"י:
10.1 שינוי יעוד מאזור מגורים א', אזור מגורים ג', שטח לבנייני ציבור ודרך משולבת לאזור מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור מיוחד ודרך.
10.2 התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
10.3 קביעת מגרשים והוראות הבניה בהם.
10.4 קביעת זכויות למגרשי המגורים המיוחד של 33,440 מ"ר עיקרי, 11,704 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 30,490 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת במבנים בני עד 11 קומות עפ"י הפירוט בסעיף 11.1, ובלבד שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המותר על פי הוראות תמ"מ/במ/172/02.
10.5 קביעת זכויות לשטח לבנייני הציבור לשטח עיקרי של 100% משטח המגרש, שטחי שרות על-קרקעיים של 50% מהשטח העיקרי ו-שטחי שרות תת-קרקעיים של 100% משטח המגרש.
10.6 קביעת זכויות לשטח לבנייני הציבור המיוחד לשטח עיקרי של 150% משטח המגרש, שטחי שרות על-קרקעיים של 30% מהשטח העיקרי ו-שטחי שרות תת-קרקעיים של 100% משטח המגרש.
10.7 קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש – עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

11. התכליות המותרות :

11.1 אזור מגורים מיוחד

דירות למגורים במבנים בני עד 11 קומות לפי הפירוט הבא: 2 קומות מרתף, קומת קרקע הכוללת דירות גן, 9 קומות טיפוסיות למגורים, קומה 10 למגורים בנסיגה חלקית (לצורך יחיד שבקומה 9 במידה ויתוכננו כדופלקס או כדירות גג), קומה 11 טכנית, ובלבד שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המותר על פי הוראות תמא/2/4.

11.2 שטח ציבורי פתוח

השימושים המותרים: גנים ציבוריים, מגרשי משחקים, מגרשי ומתקני ספורט ושבילי הלכי רגל.

11.3 שטח לבנייני ציבור

ישמש לבנייני ציבור בהתאם לצורכי העירייה ובהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

11.4 שטח מיוחד לבנייני ציבור

ישמש לבנייני ציבור בהתאם לצורכי העירייה ובהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בשילוב עם שטח ציבורי פתוח ששטחו לא יפחת מ-30% משטח המגרש.

11.5 דרך משולבת

השימושים המותרים: מעבר כלי רכב והלכי רגל ללא הפרדה בניהם, עצים ונטיעות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב וכו'.

11.6 דרך

מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהלכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב בהם לא תותר בניה פרט למבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 לרבות "מתקני תשתית" כמוגדר בסעיף הנ"ל לפיתוח גנני.

12. טבלת הזכויות:

מצב קיים לפי תממ/172/02

קווי בנין	מס' יח"ד מקס'	מס' קומות מקס'	שטח שרות ב % ובמ"ר		שטח עיקרי (מ"ר)	שטח מגרש	מספר המגרש	יעוד
			מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				
לפי תשריט ונספח בינוי	11	2	880	82.5	1760 (2)	2742	4	מגורים א'
	11	2	880	82.5	1760 (2)	2880	6	
	11	2	880	82.5	1760 (2)	3025	8	
	33	קרקע + 3 ק' (1)	3144	1996.5	3465 (3)	3144	12	מגורים ג'
	33		3134	1996.5	3465 (3)	3134	14	
	39		3603	2359.5	4095 (3)	3603	16	
	138	---	12521	6600	16305	סה"כ		
לפי תשריט ונספח בינוי	---	3	6671	3000	6005	6671	19	מבני ציבור
	---	2	1306	520	1045	1306	20	
	---	2	1278	510	1025	1278	21	
	---	2	935	370	750	935	22	
	---	---	10190	4400	8825	סה"כ		

הערות:

(1) קומת הקרקע יכולה לשמש למגורים או כקומת עמודים או כקומת מסד.

(2) לפי 160 מ"ר ליחיד

(3) לפי 105 מ"ר ליחיד

קווי בנין	מס' יחיד מקס'	מס' קומות מקס' (5)	שטח שרות ב % ובמ"ר (1)		שטח עיקרי במ"ר מעלמפלס הכניסה	שטח מגרש מוצע (מ"ר)	מספר המגרש	יעוד
			מתחת מפלס הכניסה	מעלמפלס הכניסה (4)				
לפי תשריט ונספח בינוי	114 (2)	2 ק' מרתף + ק' קרקע עם דירות גן	200%	35% מהשטח העיקרי	110 מ"ר ליחיד	5,820	2001	מגורים מיוחד (כתום תחום חום)
	152 (2)	9 ק' מגורים + ק' מגורים חלקית	200%	35% מהשטח העיקרי	110 מ"ר ליחיד	6,740	2002	
	38 (3) (2)	ק' טכנית	200%	35% מהשטח העיקרי	110 מ"ר ליחיד	1,850	2003	
	304	---	30,490	11,704	33,440	14,410	סה"כ	
לפי תשריט ונספח בינוי	---	2 ק' מרתף + 3 ק'	100% משטח המגרש	30% משטח עיקרי	150% משטח המגרש	9,549	2801	מבני ציבור מיוחד
		1 ק' מרתף + 2 ק'	100% משטח המגרש	50% משטח עיקרי	100% משטח המגרש	5,000	2802	מבני ציבור

הערות לטבלה:

- (1) מחסנים יותקנו לדיירי הבניינים בלבד במרתף בשטח של עד 6 מ"ר ליחיד יכללו בשטחי השרות שבטבלת הזכויות. המחסנים ישויכו לדירות המגורים ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
- (2) ניתן לנייד זכויות ממגרש למגרש ובלבד שסך הזכויות ישמרו.
- (3) במידה וינוידו כל זכויותיו של מגרש 2003 יצורף שטח המגרש למגרש 2802 ויעודו יהפוך למבני ציבור.
- (4) מתוך שטחי השרות העל-קרקעיים יוקצו לכל מבנה 100 מ"ר מינימום למבואת הכניסה.
- (5) ובלבד שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המותר על פי הוראות תמא/2.4.

גובהם המרבי של הבניינים יהיה ק. קרקע + 10 קומות מעל 2 קומות מרתף לחניה + קומה טכנית. הגובה המצוין מתייחס ל-9 קומות מלאות מעל קומת קרקע. קומה 10 תשמש לדירות גג או דופלקסים, בתנאי שיוצמדו לדירה תחתם ולא ישמשו כיח"ד נפרדת, ובלבד שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המותר על פי הוראות תמא/2/4.

13.2 מרתפים –

13.2.1 תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 ובתנאי שלפחות 20% משטח המגרש ישאר לא מבונה לצורך פתרון חלחול של מי נגר עילי.
במגרש 2002 תותר תכסית של 85% למרתפים בגבולות המגרש. פתרונות החלחול למגרש זה יפורטו בשלב היתרי הבניה. וביצוען יהווה תנאי לתעודת הגמר.

13.2.2 מרתפי החניה לא יבלטו מעל פני הקרקע.

מעל מרתף עליון תהיה אדמה גננית בגובה של 1.5 מטר לפחות.

13.2.3 שימושים – חניה, מתקנים טכניים, חדרי מכונות ומחסנים.

13.3 קווי בנין – קווי בנין כמצוין בתשריט.

13.4 ניקוז – לפחות 30% משטח המגרשים יישארו ללא תכסית מבנה כדי לאפשר חלחול נגר עילי למי תהום.

14 תנאים למתן היתר:

14.1 תנאי להיתרי בניה יהיה-

אישור תכנית פיתוח לכל שטח התכנית ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תפרט את :

14.1.1 מפלסי הכניסה למבנים.

14.1.2 תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות, דרכים משולבות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש שבילי הלכי רגל ונטיעות לאורך הכבישים.

14.1.3 כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. התכנית תפרט את מהלך המערכות כגון : ביוב, מים, ניקוז, תיעול, חשמל, תקשורת, טלוויזיה בכבלים וכו'.

14.1.4 דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות.

14.1.5 דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרש ושטח ציבורי בתחום התכנית.

14.1.6 קביעת מפלסים לכל מגרש, לשטחים הציבוריים, לדרכים ולמערכות התשתית.

14.1.7 תכנון התחברות לשטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית תוגש בק.מ. 1:500 או 1:250 (בהתאם להנחיות מהנדס הועדה) על רקע מפת מדידה. התכניות יערכו ע"י מבקש ההיתר ויוגשו לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.

14.2 אישור מפה לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית.

14.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד אקוסטית שתאושר ע"י היחידה הסביבתית או ע"י יועץ סביבתי מטעם הועדה המקומית.

14.4 תנאי להוצאת היתר בניה במגרש הציבורי המיוחד יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי אשר תקבע את מיקומו של השצ"פ בתוך המגרש ואת הקשר אל המתחמים סביבו. התכנית תעודכן מעת לעת עפ"י הצורך.

14.5 תנאי למתן היתרי בניה למגרש המגורים 2003 ולמגרש הציבורי 2802 הסמוכים למסוף התחבורה יהיה חו"ד אקוסטית של יועץ אקוסטי ויישום המלצותיו בפועל.

חוות הדעת תכלול הוראות מיגון אקוסטי ופתרונות בשל סמיכות המתחם למסוף התחבורה בשכונת שער הקריה ממערב.

14.6 תנאי להיתר בניה למגרש 2002 יהיה תכנון פתרונות החלחול למי נגר עילי למגרש זה, וביצועו יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר.

15. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון:

- 15.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- 15.2 הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, קומות טכניות, מנופים ועגורנים במהלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ושריט תכנית זו לרבות נספח הבינוי והחתכים, ואין לחרוג ממנו.
- 15.3 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 15.4 תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

16. הגבלות בניה בגין תמ"א 3/34 – תכנית המתאר הארצית חלקית לניקוז ונחלים:

- 16.1 בתחום התכנית עובר עורק ניקוז משני (תעלת קרית אוננו) עפ"י תמ"א 3/34
- 16.2 בתחום העורק, בשטחים הסמוכים לו ובפשטי ההצפה יחולו הוראות והגבלות בניה ופיתוח כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 3/34 – תכנית המתאר הארצית חלקית לניקוז ונחלים.
- 16.3 תואי עורק הניקוז המישיני ותחום ההגנות שלו יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
- 16.4 לא יותרו כל פעולות בתחום העורק למעט פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות, פיתוח נופי, וכן הקמת מעברים וגשרים מעל העורק, הנחת קווי תשתית ותואי להולכי רגל, ובלבד שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המותר עפ"י הוראות תמ"א 2/4.
- 16.5 תנאי למתן היתר בניה ו/או סלילת דרך בתחום עורק הניקוז המשני והגנותיו יהיה אישור רשות הניקוז.

17. חניה:

- 17.1 תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מהמופיע בנספח התנועה. תקן חניה למגרשי המגורים המיוחד 2: 1
- 17.2 לא תתאפשר נגישות כלי רכב למגרש 2801 מרחוב בן-גוריון.
- 17.3 בכל החניות העיליות ולאורך הדרכים והדרכים המשולבות ישולבו נטיעות ביחס של עץ אחד לכל שלוש חניות.
- 17.4 כל פתרונות החניה לכל אחד מיעודי הקרקע המוצעים בתכנית יהיו בתחום המגרש.
- 17.5 כל פתרונות החניה למגורים המיוחד יהיו תת-קרקעיים.

18. עתיקות:

- א. השטח המסומן בתשריט כאתר עתיקות מוכרז, יחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ג. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו העתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

19. איחוד וחלוקה מחדש

- השטחים הכלולים בתכנית זו המיועדים לאיחוד וחלוקה, כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט. עם רישום האיחוד וחלוקה יירשמו השטחים המיועדים לצרכי ציבור (וזיקות ההנאה לטובת הציבור) כמפורט בתכנית עירית קרית-אוננו.
- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי הציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית קרית-אוננו עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

21. היטל השבחה

- הועדה המקומית תרשום ותגבה היטלי השבחה כחוק.

22. זמן ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
סיום ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

23. חתימות

11.11.2007

העדה למעשה
התכנית והבנייה (אנו)

עורך התכנית :

(תאריך)

(חתימה)

11.11.07

שיכון ופיתוח ישראל בע"מ

יום התכנית :

(תאריך)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אנו"
תכנית 380/4 מס' 380/4
אשרה בשיבה מס' 2005-2006 ביום 3.7.07
הועדה לועדה המחזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
מחברת הועדה
יו"ר ראש הועדה

הועדה המקומית :

(תאריך)

(חתימה)

ד"ר בריל
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "אנו"

אדריכל עוזי גבול
מהנדס הועדה
מרתב אנו

הועדה המחזית :

(תאריך)

(חתימה)

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, ואנו לא נושאים באחריות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר לתוכנית. כל זכות השטח וזכות עמנו הסכם מתאים בגין, הוצאות אנו.
השטח והזכות כל בעל זכות בשטח הועדה. כל זכות השטח והזכות, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין, למעט חוקי הממשלה.
אנו יעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח. כל זכות השטח והזכות, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוצאה דין. כל זכות השטח והזכות, ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרזת ע"י אי שורה מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחת הקמות לנו כזכות הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק לנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

תאריך 3.12.07

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 380/4
הועדה המחזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.12.08 לאשר את התכנית.
גישת אורן
יו"ר הועדה המחזית