

460-matan-tokef
8/07/07
גרסה מספר 9
מתן-תוקף

מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אונו

קרית אונו

**תכנית מתאר ומפורטת מס' קא/346
פרוייקט התחדשות עירונית שלמה המלך**

שינוי לתכנית מתאר מקומית ומפורטת מספר תממ/ 124

שינוי לתכנית מפורטת מס' תממ/ 66 / א'

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

גרסה מס' 1 - 16/10/00 - אושרה ע"י הועדה המקומית
גרסה מס' 3 - 05/02/03
גרסה מס' 4 - 05/05/03
גרסה מס' 5 - 08/06/03
גרסה מס' 6 - 10/08/03
גרסה מס' 6 - 16/01/05 - לבדיקת המחוזית
גרסה מס' 6 - 22/06/05 - לבדיקת המחוזית
גרסה מס' 6 - 5/07/05 - לבדיקת המחוזית
גרסה מס' 7 - 28/07/06 - להפקדה
גרסה מס' 8 - 19/10/06 - 106 ב'

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא **תכנית מתאר ומפורטת מס' קא/346** - פרויקט התחדשות עירונית שלמה המלך. שינוי לתכנית מתאר מקומית ומפורטת מספר תממ/ 124 שינוי לתכנית מפורטת מספר תממ/ 66 / א' תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

2. מסמכי התכנית

מסמך א' - 8 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
 מסמך ב' - תשריט הערוך בק.מ 500:1, להלן: "התשריט".
 מסמך ג' - נספח בינוי מנחה, להלן: "נספח הבינוי".
 מסמך ד' - טבלת הקצאות ולוח איזון.
 מסמך ה' - נספח תנועה וחניה מנחה (כמפורט ב- 12.1.3.5), להלן: "נספח התנועה".
 מסמך ו' - נספח נופי מנחה, להלן: "הנספח הנופי".
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על כל השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

4. גבולות התכנית

מצפון - רחוב לוי
 מדרום - רחוב שלמה המלך (מס' 26-6).
 ממזרח - שטח לבנייני ציבור, מתחם בית-ספר תיכון.
 ממערב - רחוב המייסדים

5. גושים וחלקות

גוש 6491 חלקות 97-102.
 גוש 7184 חלקה 102.
 רחוב שלמה המלך מס' 1-29

6. שטח התכנית

35.427 דונם

7. בעלי הקרקע

עיריית קרית אונו – טל. 5311122, הנשיא 54 קרית-אונו. קק"ל.

8. היוזם

עיריית קרית-אונו – טל. 5311122, הנשיא 54 קרית-אונו.

9. המתכנן

מור אדריכלים בע"מ
 בן-גוריון 1, בני ברק
 טל' 03-6158000

10. מטרות התכנית

מטרת הפרוייקט היא שיפור רווחת דיירי המתחם ומתן אפשרות להרחבת רח' שלמה המלך לכל אורכו, כל זאת ע"י:

- 10.1 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 10.2 שינוי יעוד הקרקע של אזור מגורים ב' לאזור למגורים מיוחד, לבניני ציבור, לשצ"פ, ולדרך מוצעת.
- 10.3 שינוי יעוד של שטח לבניני ציבור לשצ"פ ולאזור מגורים.
- 10.4 הגדלת מס' יח"ד במתחם מ- 60 ל-180 יח"ד ע"י פינוי והריסת כל הבניינים הקיימים במתחם והקמת ארבעה מבני מגורים בגובה 12-14 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת מתקנים טכניים וחדרי מכוונות, בסה"כ שטחים עיקריים למגורים מעל הקרקע 19,800 מ"ר, סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע 8,100 מ"ר וסה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע 12,335 מ"ר, ובתנאי שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המותר על-פי הוראות תמא/2/4.
- 10.5 הקצאת שטח שיועד לשב"צ בגובה 3 קומות, סה"כ במגרשי השב"צ שטחים עיקריים 30,785 מ"ר, סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע 12,314 מ"ר, וסה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע 41,046 מ"ר.
- 10.6 קביעת הוראות בינוי עיצוב אדריכלי ופיתוח למתחם.
- 10.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

11. התכליות המותרות

- 11.1 מגורים מיוחד
 - בנייני מגורים (כולל דירות גן), ומרתפים לשימוש הדיירים.
- 11.2 שטח לבנייני ציבור
 - 11.2.1 מבני חינוך – מעונות, גני ילדים, בתי ספר, מוסדות חינוך.
 - 11.2.2 מבנים לשרותי דת וקהילה – בתי כנסת, מוסדות דת, מקוואות, מועדונים לנוער ולמבוגרים.
 - 11.2.3 שרותי תרבות וספורט – אולמות ומגרשי ספורט, מגרשי משחק וגנים ציבוריים, מרכזי תרבות, ספריות ותערוכות.
 - 11.2.4 שרותי בריאות ורווחה – תחנות לאם ולילד, תחנות לבריאות המשפחה, מרפאות, מרכזי יום ומועדוני קשישים.
 - 11.2.5 מתקנים טכניים והנדסיים.
- 11.3 שטח ציבורי פתוח
 - 11.3.1 מגרשי משחקים
 - 11.3.2 מגרשי ספורט
 - 11.3.3 מעבר לרכב אספקת וחרום ומתקני תשתית ציבורית תת קרקעית.
 - 11.3.4 לא תותר כל בנייה.
 - 11.3.5 גינון ופיתוח, גינה ציבורית, פרגולות.
 - 11.3.6 לא תותר גישת כלי רכב בשצ"פ למעט האמור בסעיף 11.3.3 לעיל.

12.1 אזור מגורים מיוחד

12.1.1 גובה הבניינים

עד ארבעה מבני מגורים בגובה 12-14 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת מתקנים טכניים וחדרי מכוונות, ובתנאי שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המותר על פי הוראות תמא/2/4, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

12.1.2 קווי בנין ומרווחים

- 12.1.2.1 קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 12.1.2.2 המרווח בין בנייני המגורים יהיה 11-14 מ'. המרווח הסופי ייקבע לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, שתאושר טרם הוצאת היתר בנייה ע"י הועדה המקומית.

12.1.3 חניה

- 12.1.3.1 תקן החניה יהיה שני מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.
- 12.1.3.2 במפלס הקרקע, בתחום המגרשים, יש לשלב עצים בוגרים.
- 12.1.3.4 תתאפשר גישת רכב תפעול, שירות וחירום לכל הבניינים.
- 12.1.3.5 נספח התנועה והחניה (מסמך ה') מנחה, מיקום כניסות ויציאות וטבלת מקומות חניה הינם מחייבים.

12.1.4 חומרי גמר

כל חזיתות הבניינים יחופו באבן או חמרים קשיחים אחרים, באישור מהנדס העיר.

12.1.5 מרתפים

תותר הקמת 2 קומות מרתפים על 80% משטח המגרש, בתנאי שקומת המרתף העליונה לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל מקום שהוא מעבר לקונטור הבנין. עומק האדמה הגננית יהיה 1.5 מ' ויאפשר שתילת שיחים ועצים. תותר תוספת קומת מרתף, באישור הועדה המקומית. תוספת זו לא תחשב כסטיה מהתכנית. השימושים המותרים במרתפים: חניה, מתקנים טכניים, חדרי מכוונות ומחסנים.

12.1.6 מחסנים

תותר בניית מחסנים דירתיים בכל קומות המרתף ו/או בקומת המבואה בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר ליחיד (שימושי שירות יהיו עפ"י תקנות התכנון והבנייה חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב-1992), ובלבד שמספרם יהיה זהה למספר יחיד. המחסנים יוצמדו ע"י רישום בטאבו כל מחסן ליחיד אחת.

12.1.7 חדרים על הגג

תותר בניית חדרים על הגג לדירות העליונות בשטח 23 מ"ר (לחדר אחד) על פי תכנית תמ"מ 237, בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלת זכויות הבנייה סעיף 13.1, ובתנאי שיעמדו במגבלות הגובה ובאישור רשות התעופה האזרחית.

12.2 שב"צ

לפי סעיפים 17.9, 11.2, בהוראות תכנית זו.

לפי סעיף 11.3 בהוראות תכנית זו.

13. זכויות בניה

13.1 טבלת מגרשים וזכויות בניה

תכנית מירבית (1)*	שטחי בניה					מס' יחד'	מס' קומות מירבי מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות מירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת (5)*	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד
	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטחי שירות			שטח עיקרי במ"ר						
		סה"כ שטחי שירות	מתחת מפלס הכניסה הקובעת (מ"ר)	מעל מפלס הכניסה הקובעת (מ"ר)							
40%	90,513	65,525	55,530	9,995	24,988			3	27,718	102	בנייני ציבור
-	4,000	-	-	-	4,000	60		2	7,709	102 - 97	מגורים ב'
-	94,513	65,525	55,530	9,995	28,988	60			35,427		סה"כ קיים
לא תותר כל בנייה למעט המופיע בסעיף 11.3									4,984	3,5	שצ"פ
לא תותר כל בנייה									1,998	6	דרך מוצעת
40%	84,145	53,360	41,046	12,314	30,785	-	2	3	20,523	2	בנייני ציבור
30%	40,235	20,435	12,335	8,100 (3)*	19,800 (2)*	180	2 (4)*	11,12,13 ק' + ק"ק + קומות מתקנים טכנים וחדרי מכוונות	7,922	4	מגורים מיוחד
-	124,380	73,795	53,381	20,414	50,585	180	-	-	35,427		סה"כ מוצע

- 13.2 הערה לטבלה : (1)* התכנית מתייחסת לקומות שמעל הקרקע. תכנית מרתפי החניה – 80%. בשאר השטח יובטח חילחול מי נגר במתקנים המתאימים, באישור מהנדס הועדה, כאמור בסעיף 15.2 להלן.
- (2)* נוסף לשטחים אלה תותר בניית חדריים על הגג כמפורט בסעיף 12.1.7.
- (3)* שטח למועדון דיירים יחושב מהשטח העיקרי וירשם כרכוש משותף.
- (4)* תותר תוספת קומה לחניה.
- (5)* ובתנאי שהגובה המירבי לא יתרוג מהגובה המותר על-פי הוראות תמ"א/2/4.

14. פינוי אשפה

מיכלי אצירת אשפה יוצבו בחדר אשפה בקומת קרקע, או במבנה סגור בתחום קווי הבניין.

15. פיתוח, גינון ושימור מים

- 15.1 שטח גינון מינימלי במגרש - 30% משטח המגרש הכולל. לפחות 50% מהעצים בתכנית יהיו עצים בוגרים (גודל 7 או 8) ביחס מינימלי של 1 עץ בוגר לכל יחיד.
- 15.2 יש להקצות לפחות כ- 20% משטח המגרש, כשטח מחלחל. בתכנית הפיתוח שתוכן ע"פ סעיף 17.5 להלן, בהיתר הבניה, יש לסמן מקומות שיקוע למי נגר עילי ובורות להחדרת מי הנגר לקרקע.
- רק עודפי נגר שלא ייספגו בבורות השיקוע יופנו לכבישים למערכת תיעול עירונית.

16. חדרי טרנספורמציה

- 16.1 חדרי טרנספורמציה בבניינים החדשים ימוקמו במרתף.
- 16.2 שנאי שיידרש עבור הבניינים ימוקם בתחום מגרש המגורים (תת קרקעי) בתיאום עם מהנדס העיר.

17. תנאים למתן היתר

- 17.1 הועדה המקומית רשאית לאשר פינוי והריסה בשלבים אם שוכנעה כי הובטחו פינויים והריסתם של כל המבנים בתחום התכנית.
- מיד לאחר תעודת גמר לבניין הרביעי ואיכלוסו על ידי הדיירים המתפנים, ייהרסו כל הבניינים הישנים הקיימים בשטח.
- 17.2 עבור היתר בניה לכל בניין ובניין יתחייב הקבלן המבצע לפנות לא פחות מ- 15 דירות, ובכל מקרה בתנאי שיובטח פינוי בניין אחד שלם לפחות על כל דייריו.
- תנאי להיתר בניה לבניין נוסף (שני, שלישי ורביעי) יהיה פינוי בפועל של בניין שלם אחד על כל דייריו והריסתו.
- 17.3 הוצאת היתרי בנייה תותנה בביצוע כל התשתיות כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
- 17.4 תנאי למתן היתר בניה במגרש 4 יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מתחם המגורים לאישור הועדה המקומית. בתכנית ייקבעו, בין השאר: מיקום ונפת הבניינים, מפלסי הבנייה והמפלסים הסופיים של הקרקע, שבילים וכניסות לבניינים, עיצוב אדריכלי וחזיתות של שלושת הבניינים, כולל חומרי גמר, תאום פרטי החזיתות, גדרות ואלמנטים ארכיטקטוניים אחרים. בתכנית זו יוגדרו גבולות החצרות של כל אחד מהבניינים, לצורך הגדרת גבולות שלבי הפיתוח המחייבים, כאמור בסעיף 18. להלן.
- 17.5 תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית לכל מגרש ובה ייקבעו: כניסות ויציאות לחניונים, ריצופים, גדרות, תכנית צמיחה והשקיה, ניקוז, איורור, חניות, וכד', ע"פ האמור בסעיף 15 לעיל.
- תכנית הפיתוח תכלול גם: פריסת קירות, תכנית תיאום מערכות ופרטי פיתוח.
- 17.6 רישום החלוקה החדשה ייעשה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
- 17.7 עם קבלת היתר הבניה יגדר היזם את כל שטח המגרש ומשך כל הבניה לא יורשה להשאיר כל חומרי בנין ו/או ערימות פסולת מחוץ לגבולות המגרש.
- פסולת הבניין תפונה לאתר פסולת מורשה, באישור מהנדס העיר.
- 17.8 על הקבלן לדאוג, מקבלת היתר הבניה ועד לאיכלוס, כי לא תהיה כל הפרעה לתנועה באזור הבניה- חסימת כבישים, מדרכות וכד'.
- 17.9 תנאי למתן היתר בנייה למגרש לבנייני ציבור, יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש בשלמותו, וכן הכנת נספח תנועה המציג הסדרי תנועה וחניה, טבלאות חניה עפ"י התקן התקף בעת היתר הבנייה.
- 17.10 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- 17.11 מתן כתב שיפוי ממבקש ההיתר לועדה המקומית עקב תביעות לפי סעיף 197 בנוסח שייקבע על ידי היועץ המשפטי.

18. תנאי לאיכלוס

- תנאי לאיכלוס הבניין הראשון - ביצוע השצ"פ במגרש 3, והבטחת ביצוע השצ"פ במגרש 5.
- תנאי לאיכלוס הבניין הרביעי - ביצוע השצ"פ במגרש 5.

19. פינויים

תנתן העדפה עבור פינוי מוקדם ככל הניתן של צומת שלמה המלך- המייסדים.

20. נספח הבינוי

נספח הבינוי המצורף לתשריט מנחה בלבד ומחייב בכל הקשור לקווי הבניין, מרווח בין בניינים, מספר קומות, גובה הבניינים ומפלסיהם, ובתנאי שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המותר על פי הוראות תמא/2/4 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

21. נספח התנועה

נספח התנועה מנחה בלבד ומחייב בכל הקשור למיקום כניסות ויציאות וטבלת מקומות חניה. שינויים לא מהותיים בנספח זה באישור הועדה המקומית לא יהוו שינויים לתכנית זו.

22. יחס לתכניות תקפות

תכנית זו משנה את הוראות תממ/124 ותממ/66 / א. במקרה של סתירה ביניהן לבין תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

23. איחוד וחלוקה

- 23.1 השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלסוניים שחורים נכללים בתחום איחוד וחלוקה מחדש, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- 23.2 רישום החלוקה החדשה בתחום התכנית, יבוצע עפ"י הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 23.3 השטחים המיועדים לצרכי צבור יופרשו באיחוד וחלוקה חדשה ויירשמו בבעלות העירייה.

24. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- 24.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון .
- 24.2 הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות תרנים ואנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, קומות טכניות, מנופים ועגורנים במהלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו לרבות נספח הבינוי והחתכים, ואין לחרוג ממנו .
- 24.3 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית .

25. זמן ביצוע התכנית

ביצוע התכנית תוך 6 שנים.

26. חתימות

היוזם

עיריית קרית אונו

בעל הקרקע

עיריית קרית אונו
קק"ל

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1955
 אישור תכנית מסי 346/ק
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
16.4.07
 ביום 12.2.07 לאשר את התכנית.
 נילת/אשרת
 יו"ר הועדה המחוזית

המתכנן

מור אדריכלים בע"מ.
 בן-גוריון 1, בני ברק
 טל' 03-6158000

מור אדריכלים בע"מ

אדריכל מורד גבולי
 מהנדס הועדה
 מרחב אונו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונו"
 חכנית למט' מס' ק. 346
 אושרה בישיבה מס' 200602 ביום 13.2.07
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למט' ק. 346
 מוזנתס הועדה

דוד בריל

יושב ראש הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונו"

Handwritten signature/initials